

The background of the cover is a photograph of a restaurant interior. The ceiling is decorated with numerous green leafy branches and several large, spherical, textured glass pendant lights that are illuminated. In the foreground, a dark wooden table is set with a white napkin, silverware, and a glass. Blue upholstered chairs are visible around the table. On the right side, a large mural of a forest scene is partially visible.

2023

Årsrapport
THON HOLDING



OLAV THON GRUPPEN

HOVEDPUNKTER 2023

Hovedpunktene i 2023 er som følger:

- Samlede driftsinntekter utgjorde 9.152 millioner kroner (8.183)
- Resultat før skattekostnad beløp seg til -2.265 millioner kroner (1.121)
- Verdiendringer av investeringseiendommer og finansielle instrumenter utgjorde -3.456 millioner kroner (-218)
- Resultat før skattekostnad, verdiendring/avskrivninger og valutaposter utgjorde 2.110 millioner kroner (1.890)
- Konsernets egenkapital beløp seg til 33.813 millioner kroner (35.269), og egenkapitalandelen var 60 % (61)
- Leieinntektsnivået i eiendomsporteføljen var 3.100 millioner kroner (2.755) og ledigheten var 4,1 % (5)
- Thon Hotels hadde 14.057 rom (13.386) fordelt på 94 (89) hoteller i Norge og utlandet
- Konsernets likviditetsreserve var 5.349 millioner kroner (5.243)

INNHold

04	Nøkkeltall
05	Årsberetning
15	Årsregnskap konsern
19	Noter konsern
47	Årsregnskap morselskap
51	Noter morselskap
62	Revisors beretning



Beløp i MNOK	31.12.23	31.12.22
Driftsinntekter	9 152	8 183
Verdiendring/avskrivninger eiendommer og finansielle instrumenter ¹⁾	-4 129	-746
Resultat før skattekostnad ²⁾	-2 265	1 121
Resultat før skattekostnad, verdiendring/avskrivninger og valuta ³⁾	2 110	1 890
Egenkapital	33 813	35 269
Egenkapitalandel	60 %	61 %
Netto kontantstrøm fra drift ⁴⁾	2 142	2 131
Likviditetsreserver ⁵⁾	5 349	5 243
Avdrag neste 12 mnd	5 960	2 611
Rentebærende gjeld ⁶⁾	12 255	12 289
Rente per balansedag	4,87 %	4,00 %
Belåningsgrad ⁷⁾	21 %	21 %
Netto investeringer ⁸⁾	1 707	1 729
Markedsverdi eiendommer ⁹⁾	52 480	53 499
Leieinntektsnivå eiendommer ¹⁰⁾	3 100	2 755
Avkastningskrav eiendommer (yield)	5,39 %	4,75 %
Omsetning eide kjøpesentre	19 097	17 592
RevPAR (Inntekt per tilgjengelige rom) (kroner) ¹¹⁾	845	597

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

2) Inkludert skattekostnad i felleskontrollert virksomhet og tilknyttede selskap.

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

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

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

6) Usikret del av rentebærende gjeld hhv. mnok 3.038 (31.12.23) og 2.983 (31.12.22).

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

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

9) Inkluderer markedsverdi av Investeringseiendommer og Eierbenyttede eiendommer. I tillegg eier konsernet gjennom felleskontrollert virksomhet og tilknyttede selskap eiendommer med markedsverdi (konsernets andel) hhv. mnok 2.485 (31.12.23) og 2.586 (31.12.22).

10) Markedsleie utleide og ledige lokaler.

11) Thon Hotels.

REDEGJØRELSE FOR REGNSKAPET

Konsernets årsregnskap er avlagt i henhold til Regnskapsloven § 3-9 og Forskrift om forenklet IFRS fastsatt av Finansdepartementet 3. november 2017.

I henhold til regnskapslovens krav bekrefter styret at forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og at årsregnskapet for 2023 er utarbeidet i samsvar med dette.

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

RESULTAT- OG BALANSESAMMENDRAG

Finansiell stilling / Balanse per 31.12.23

Konsernets eiendeler hadde en samlet verdi på 55.922 millioner kroner (57.985) hvorav konsernets eiendomsportefølje beløp seg til 47.790 millioner kroner (49.782).

Eiendomsporteføljen består av investeringseiendommer med en virkelig verdi på 33.803 millioner kroner (36.451), og eierbenyttede eiendommer med en bokført verdi på 13.987 millioner kroner (13.331).

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

Egenkapitalen var 33.813 millioner kroner (35.269), og egenkapitalandelen var 60 % (61).

Konsernets rentebærende gjeld var 12.255 millioner kroner (12.289), og belåningsgraden 21 % (21).

Konsernets andel av egenkapitalen i felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper var 1.168 millioner kroner (1.310).

Resultatsammendrag for 2023

Resultat før skattekostnad ble -2.265 millioner kroner (1.121).

Verdiendringer av eiendommer og finansielle instrumenter (inkludert FKV/TS) utgjorde totalt 4.129 millioner kroner (742). (Se side 6 for definisjoner)

Resultat før skattekostnad, verdiendring/avskrivninger og valutaposter utgjorde 2.110 millioner kroner (1.890).

Driftsinntekter

Konsernets samlede driftsinntekter i 2023 utgjorde 9.152 millioner kroner (8.183), og fordeler seg på følgende inntekter fra konsernets virksomhetsområder:

MNOK	2023	2022
Leieinntekter i Thon Eiendom	2.012	1.757
Boligsalg i Thon Eiendom	542	443
Losjiinntekter i Thon Hotels	2.979	2.503
Varesalg i Thon Hotels/ serveringssteder	987	894
Varesalg øvrige virksomheter/ industrivirksomhet	1.446	1.380
Forvaltningshonorarer	302	263
Andre driftsinntekter	884	943
SUM	9.152	8.183

Driftskostnader

Samlede driftskostnader i 2023 beløp seg til 7.218 millioner kroner (6.538), og kan splittes opp på følgende måte:

MNOK	2023	2022
Personalkostnader	2.053	1.660
Vedlikeholdskostnader	359	381
Varekostnader	1.131	1.061
Kostnader ved boligsalg i Thon Eiendom	388	383
Ordinære av- og nedskrivninger	856	850
Energikostnader	208	252
Andre driftskostnader	2.223	1.951
SUM	7.218	6.538

Forvaltningsresultat

Konsernets forvaltningsresultat, som viser konsernets driftsresultat før verdiendringer av eiendomsporteføljen og finansielle instrumenter, beløp seg til 1.933 millioner kroner (1.645).

Verdiendringer av investeringseiendommer

Verdien av konsernets investeringseiendommer ble redusert med 3.522 millioner kroner (-398).

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

Økning i leieinntektene, bl.a. som følge av konsumprisjustering demper verdinedgangen betydelig.

For flere detaljer henvises det til senere avsnitt om eiendomsvirksomheten og til note 13 i årsregnskapet.

Avskrivning av eierbenyttede eiendommer

Ved overgangen til forenklet IFRS i 2017 ble virkelig verdi benyttet som inngangsverdi for eierbenyttede eiendommer. I etterfølgende perioder er eiendommene regnskapsført i henhold til oppjustert kostmetode, og balanseført verdi avskrives over forventet brukstid.

I 2023 utgjorde avskrivning av eierbenyttede eiendommer 379 millioner kroner (384).

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

For ytterligere beskrivelse av eierbenyttede eiendommer henvises til senere avsnitt i årsberetningen.

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

Konsernets andel av resultatet i FKV/TS beløp seg til -94 millioner kroner (60).

Nedgangen fra 2022 forklares i hovedsak av at verdiendringer på investeringseiendommer og finansielle instrumenter i disse selskapene utgjorde -155 millioner (-1).

Finansinntekter og -kostnader

Konsernets netto finansposter utgjorde -582 millioner kroner (-185), hvorav verdiendringer på finansielle instrumenter utgjorde 66 millioner kroner (180).

Brutto rentekostnader utgjorde 623 millioner kroner (429), hvorav rentekostnader for leieforpliktelser var 40 millioner kroner (44).

Økte rentekostnader forklares i hovedsak av økt gjennomsnittrente på konsernets rentebærende gjeld.

Netto valutatap utgjorde 270 millioner kroner (-4), og mottatt utbytte beløp seg til 56 millioner kroner (56).

Verdiendringer av finansielle instrumenter

Konsernets portefølje av finansielle instrumenter består av:

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

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

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

Kursen på konsernets aksjer i Olav Thon Eiendomsselskap ASA (7,9 millioner aksjer) steg med 6 % i 2023.

Verdien på konsernets finansielle instrumenter og børsnoterte aksjer økte samlet sett med 66 millioner kroner (180).

Verdiendringene på de ulike finansielle instrumentene var som følger:

Verdiendring finansielle instrumenter	2023	2022
Renteswaper	0	487
Rente- og valutaderivater	-25	-91
Valutaterminkontrakter	9	-37
Børsnoterte aksjer (inkludert Olav Thon Eiendomsselskap ASA)	82	-179
SUM	66	180

Kontantstrøm og likviditet

I 2023 var netto kontantstrøm fra konsernets drift 2.142 millioner kroner (2.133).

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter utgjorde 2.217 millioner kroner (1.968).

Kontantstrøm fra investeringsaktivitetene var -1.787 millioner kroner (-1.394) mens finansieringsaktivitetene reduserte likviditeten med 382 millioner kroner (237).

Valutakurseffekten på bankbeholdningen var 15 millioner kroner (7), og i 2023 var dermed netto endringer i bankinnskudd 63 millioner kroner (817).

Ved årsskiftet var konsernets likviditetsreserve 5.350 millioner kroner (5.243).

Likviditetsreserven besto av kortsiktige plasseringer på 1.260 millioner kroner (1.162) og ubenyttede langsiktige kredittrammer på 4.090 millioner kroner (4.081).

MORSELSKAPETS REGNSKAP OG DISPONERING AV ÅRETS RESULTAT

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

Morselskapets driftsinntekter utgjorde 636 millioner kroner (517), og resultat før skattekostnad beløp seg til 76 millioner kroner (1.686).

Årsresultatet ble 57 millioner kroner (1.711), og styret foreslår at årsresultatet overføres til annen egenkapital.

Morselskapets eiendeler hadde ved årsskiftet en bokført verdi på 12.740 millioner kroner (12.922).

Bokført egenkapital var 3.906 millioner kroner (3.838), og egenkapitalandelen var 31 % (30).

VIRKSOMHETSOMRÅDER

Eiendomsområdet

Samlede driftsinntekter i eiendomsområdet i 2023 var 4.044 millioner kroner (3.571) (inkl. internsalg).

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

Konsernets eksterne leieinntekter beløp seg til 2.012 millioner kroner (1.757).

Eiendomsporteføljen per 31.12.23

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

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

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

Investerings eiendommer

Verdien av konsernets investerings eiendommer var ved årsskiftet vurdert til 33.803 millioner kroner (36.451).

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

Eierbenyttede eiendommer

Ved årsskiftet var balanseført verdi av konsernets eierbenyttede eiendommer 13.987 millioner kroner (13.331).

Eiendomsporteføljens leieinntektsnivå per 31.12.23

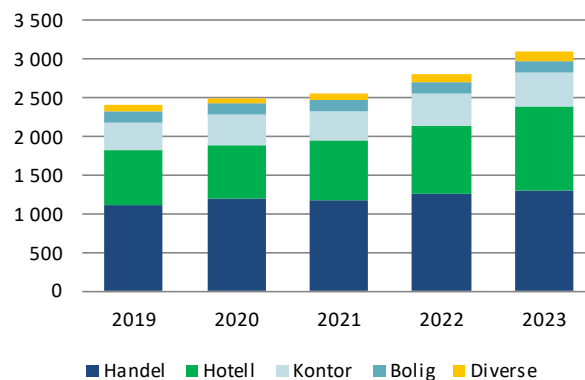
Årlig leieinntektsnivå, som viser eiendomsporteføljens forventede markedsleie for utleide og ledige arealer, økte i 2023 med 345 millioner kroner til 3.100 millioner kroner (2.755).

Eiendomsporteføljen er fordelt på følgende segmenter:

- 42 % Handel
- 35 % Hotell
- 14 % Kontor
- 5 % Bolig
- 4 % Diverse

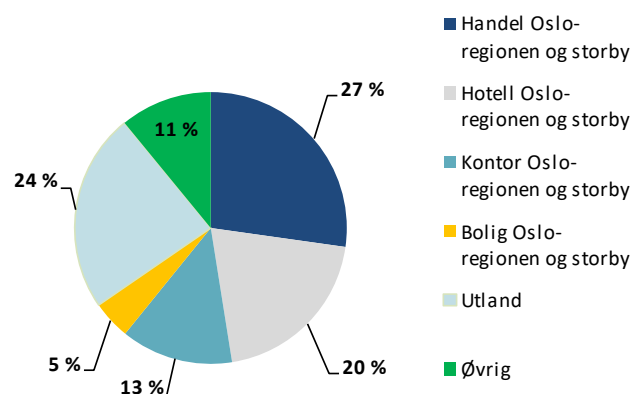
LEIEINNTEKTSNIVÅ

MNOK



Leieinntektene kommer fra følgende geografiske områder:

- 62 % Oslo regionen
- 15 % Øvrige byer i Norge
- 24 % Utland

LEIEINNTEKTSFORDELING**Kjøpesenter**

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

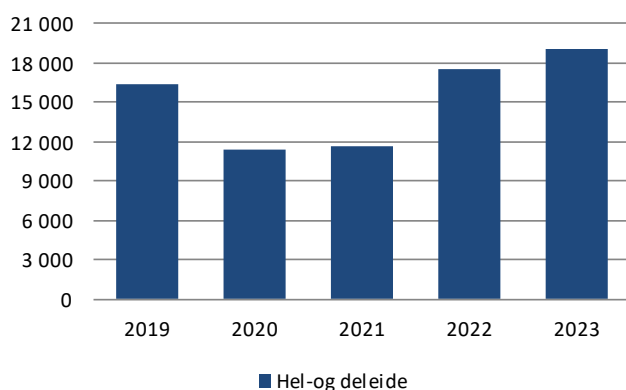
I porteføljen inngår både et av Norges største kjøpesentre; Strømmen Storsenter i Lillestrøm kommune og et av Sveriges største kjøpesentre; Nordby Shopping Center (55% eierandel) på Svinesund ved grensen til Norge.

Kjøpesentrene hadde en samlet butikkomsetning på 19,1 milliarder norske kroner (17,6).

I Norge var butikkomsetningen 8,0 milliarder kroner (7,5), mens den i Sverige var 11,1 milliarder svenske kroner (10,6).

KJØPESENTEROMSETNING

MNOK

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

I tillegg til eiendomsporteføljen som bokføres i konsernets balanse, har konsernet eierandeler i kjøpesenter, hoteller, kontor- og boligeiendommer som eies gjennom FKV/TS.

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

Konsernets andel av leieinntektsnivået var ved årsskiftet 120 millioner kroner (115), og verdien av eiendomsporteføljen er vurdert til 2.157 millioner kroner (2.563).

HOTELL**Hotell- og restaurantområdet**

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

Thon Hotels

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

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

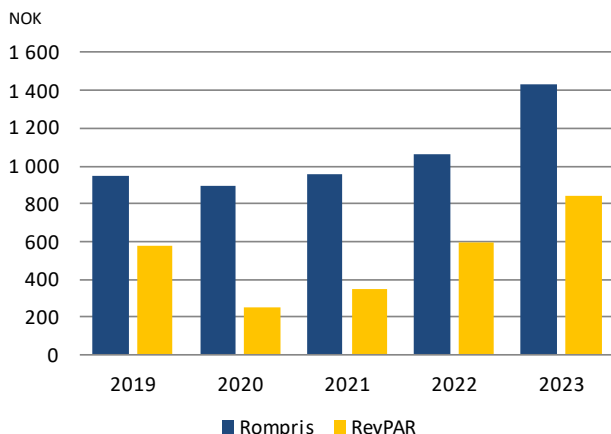
Hotellporteføljen består i hovedsak av sentrale byhoteller, og de fleste hotellene er oppført eller rehabilitert de senere år. Thon Hotels er en ledende aktør i storbyregionene Oslo og Bergen.

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

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

	Gjennomsn. Rompris	Beleggsprosent	RevPAR
TH Norge (NOK)	1.415	59 %	598 (+39 %)
TH Brussel (EURO)	138	59 %	58 (+39 %)
Total TH (NOK)	1.436	59 %	848 (+39 %)

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

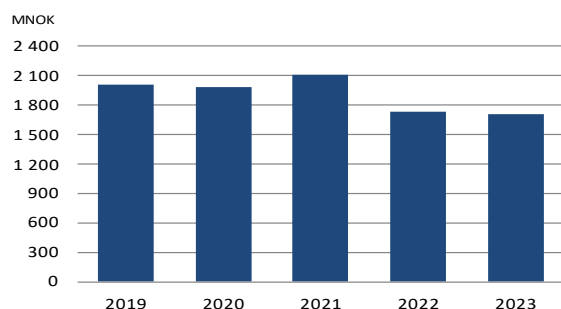
ROMPRIS OG INNTEKT PER ROM**Øvrige virksomhetsområder**

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

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

INVESTINGER

Konsernets netto investeringer i 2023 var 1.707 millioner kroner (1.729), og omfatter både eiendomskjøp, investeringer i eiendomsprosjekter under oppføring og rehabilitering av eksisterende eiendomsportefølje.

NETTO INVESTINGER**Større investeringer****Hotel Terminus, Stockholm**

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

Større eiendomsprosjekter**Ferdigstilt****Triaden, Lørenskog**

Kjøpesenteret Triaden på Lørenskog i Osloområdet er utvidet med 26.000 kvm handelsareal, og i tillegg er 15.000 kvm av sentret blitt rehabilitert. Nye Triaden ble åpnet i mars.

Thon Hotel Snø, Lørenskog

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

Strømmen Verksted, Strømmen

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

Under oppføring**Skårerløkka, Lørenskog**

Byggetrinn 2 av boligprosjektet med 158 leiligheter for slag planlegges ferdigstilt i 2. halvår 2025.

Bolig- og næringseiendom på Triaden, Lørenskog

I umiddelbar nærhet til kjøpesenteret Triaden oppføres et nybygg på 9.000 kvm. Eiendommen skal bestå av handels- og kontorarealer og 51 leiligheter for utleie.

FINANSIERING

Konsernets gjeldsportefølje består av langsiktige kreditt-rammer i nordiske banker og gjeld opptatt i det norske kapitalmarkedet.

Ved årsskiftet var samlede kredittammer på 16.345 millioner kroner (16.370), hvorav ubenyttet del utgjorde 4.090 millioner kroner (4.081).

Rentebærende gjeld var dermed 12.255 millioner kroner (12.289).

Ved årsskiftet var utestående sertifikat- og obligasjonsgjeld 1.750 millioner kroner (2.046).

Ved årsskiftet hadde gjelden en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 1,4 år (1,9), og 49 % (21) av gjelden forfaller til betaling innen 1 år.

Ved årsskiftet hadde konsernet en fastrente andel på 41 % (45), med en gjennomsnittlig rentebinding på 2,4 år (2,3).

ORGANISASJON OG ARBEIDSMILJØ

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

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

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

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

Styret vurderer ovennevnte forhold og det generelle arbeidsmiljøet som tilfredsstillende.

Ved utgangen av 2023 var det 2.771 årsverk (2.411) i Thon Holding konsernet. Morselskapet Thon Holding AS hadde ved samme tidspunkt 299 årsverk (216).

Antall årsverk fordelte seg med 2.321 i Norge, 354 i Belgia, 26 i Nederland og 70 i Sverige. Av konsernets ansatte er 50 % kvinner og 50 % menn.

I 2023 utgjorde konsernets sykefravær 6,2 % (6,6), mens tilsvarende tall i morselskapet var 3,7 % (4,8).

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

Selskapets styre består av fire menn.

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

Redegjøringsplikten knyttet til likestilling og ikke diskriminering etter Likestillings- og diskrimineringsloven § 26 for konsernselskaper er offentliggjort på konsernets nettside olavthon.no.

BÆREKRAFTIG OG SAMFUNNSANSVAR

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

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

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

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

ÅPENHETSLOVEN

I 2022 trådte Åpenhetsloven (lov om virksomheters åpenhet og arbeid med grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold) i kraft.

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

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

«Redegjørelse for aktsomhetsvurderingene knyttet til Åpenhetsloven» er publisert på konsernets nettside thon.no, og blir oppdatert for 2023 innen lovens frist.

THON HOLDING KONSERNETS RISIKOFAKTORER

Konsernets risikofaktorer kan deles inn i hovedgruppene:

- Markedsrisiko
- Finansiell risiko
- Operasjonell risiko

Markedsrisiko

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

Markedet for næringseiendom i 2023

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

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

Omsetningsvolumet i transaksjonsmarkedet for nærings-eiendom i Norge i 2023 ble redusert og var det laveste siden 2011.

Leieprisene på kjøpesentereieendommer viste i hovedsak en stabil utvikling.

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

Konsernets markedsrisiko

I 2023 var det et betydelig verdifall på kjøpesentereieendom og næringseiendom, mens verdinedgangen på konsernets hotelleiendommer var noe lavere.

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

Markedsrisikoen i hotellmarkedet omtales i senere avsnitt.

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

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

Det norske hotellmarkedet i 2023

Hotellmarkedet i Norge utviklet seg godt i 2023.

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

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

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

Hotellmarkedet deles inn i følgende tre hovedsegmenter, som alle hadde en noenlunde lik utvikling i 2023:

Segment	Andel av total-markedet	Endring fra 2022 (prosentpoeng)
Ferie- og fritids-markedet	57,4 %	0,5 %
Individuelle yrkesreisende	31,5 %	-0,5 %
Kurs- og konferanse markedet	11,0 %	0

Kilde: SSB

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

Markedsrisiko knyttet til Hotellområdet

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

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

Finansiell risiko

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

Tilgangen til finansiering avhenger både av utviklingen i finansmarkedene og av konsernets kredittverdighet.

Risikoen dempes ved lav belåningsgrad, balansert gjeldsportefølje og betydelige likviditetsreserver.

Prisen på finansiering avhenger av markedsrentene og den spesifikke kredittmargin som konsernet må betale. Kredittmarginen er igjen knyttet opp mot konsernets kredittverdighet og utviklingen i kredittmarkedene.

Utviklingen i finansieringsmarkedene

Tilgangen til finansiering vurderes som god i 2023, til tross for varierende finansieringsmarkeder.

Renteutviklingen

I 2023 økte Norges Bank styringsrenten fra 2,75 % til 4,50 %.

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

Riksbanken i Sverige økte renten i 2023 fra 2,50 % til 4,00 %, mens den korte pengemarkedsrenten (3 mnd. STIBOR) økte fra 2,70 % til 4,05 %. Den lange pengemarkedsrenten (10 års swaprente) falt fra 3,09 % til 2,36 %.

Den Europeiske Sentralbanken (ESB) økte styringsrenten i Euroområdet fra 2,00 % til 4,00 %, og den kortsiktige markedsrenten (3 mnd. EURIBOR) steg fra 2,51 % til 3,94 %. Den langsiktige markedsrenten (10 års swaprente) falt fra 3,08 % til 2,50 %.

Kredittmarkedet

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

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

Konsernets finansielle risiko

Den finansielle risikoen kan igjen deles inn i:

- Likviditetsrisiko
- Rente- og valutarisiko
- Kredittrisiko

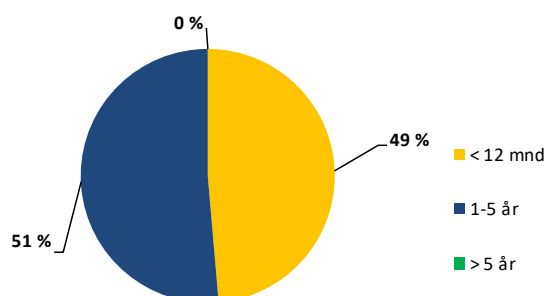
Beskrivelse av finansielle risikofaktorer og målsettinger for finansiell risiko finnes i note 18 i årsrapporten. Nedenfor følger status for de ulike risikofaktorene ved årsskiftet.

Likviditetsrisiko

Ved årsskiftet var konsernets samlede likviditetsreserve 5.349 millioner kroner (5.243). Gjeldsporteføljen hadde en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 1,4 år (1,9), og 49 % (29) av gjelden forfaller til betaling innen 1 år

Per 31.12.2023 utgjør likviditetsreserven 83 % av gjeldsforfallet de neste 12 månedene.

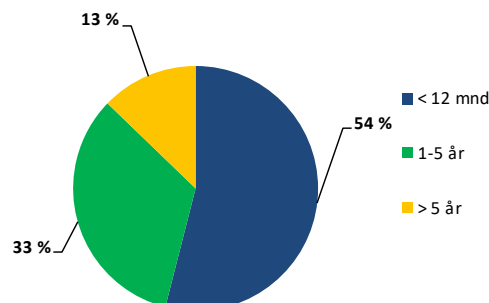
AVDRAG



Renterisiko

Ved årsskiftet hadde konsernet en fastrenteandel med rentebinding utover 1 år på 45 % (41) med en gjennomsnittlig rentebinding på 2,4 år (2,3).

RENTEFORFALL



Ved årsskiftet var konsernets gjennomsnittrente 4,87 % (3,97).

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

Porteføljen av renteswaper inngått for å oppnå langsiktig rentebinding utgjorde ved årsskiftet 6.078 millioner kroner (5.315), og hadde en markedsverdi på 58 millioner kroner (-33).

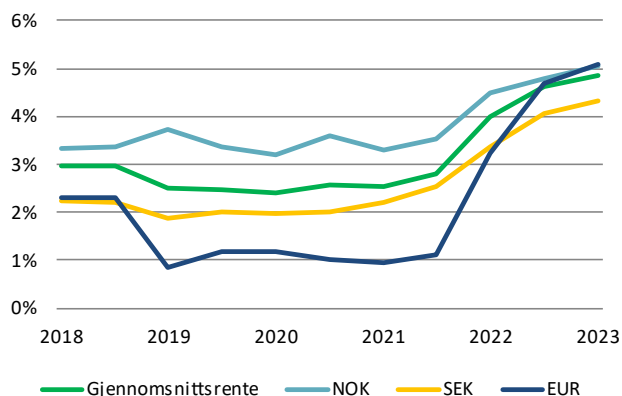
Markedsverdien på renteswapene påvirkes av endringer i det langsiktige rentenivået og av volatiliteten i finansmarkedene.

En endring i rentenivået med ett prosentpoeng antas å endre porteføljens markedsverdi med 250 - 300 millioner kroner.

Valutarisiko

Ved årsskiftet var konsernets rentebærende gjeld på 12.255 millioner kroner (12.289) er fordelt på følgende valutaer:

	Andel av gjeld	Gjennomsnittsrente 31.12.23	Gjennomsnittsrente 31.12.22
Norske kroner	55 %	5,0 %	4,5 %
Svenske kroner	24 %	4,3 %	3,4 %
Euro	21 %	5,1 %	3,2 %
SUM	100 %	4,9 %	4,0 %

RENTEUTVIKLING**Kreditrisiko**

Avsetningen til tap for utleievirksomheten har økt med 9 millioner kroner gjennom 2023. Realiserte kredittap har de senere år utgjort under 0,5 % av konsernets leieinntekter.

Operasjonell risiko

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

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

FREMTIDSUTSIKTER

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

Prisveksten har avtatt noe, men er fortsatt betydelig høyere enn Norges Banks inflasjonsmål. For å dempe prisveksten har Norges Bank siden høsten 2021 økt styringsrenten fra 0 til 4,50 %, og signaliserer at styringsrenten trolig 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.

Oslo, 03.04.2024
Styret i Thon Holding AS

Kjetil Nilsen
(Styrets formann/
Adm. Direktør)

Arne B. Sperre
(Styremedlem)

Olav Thon
(Styremedlem)

Geir T. Thorvaldsen
(Styremedlem)

ERKLÆRING FRA STYRET OG DAGLIG LEDER

Vi bekrefter at konsernets årsrapport for 2023 etter beste overbevisning er utarbeidet i samsvar med gjeldende regnskapsstandarder og at opplysningene i regnskapet gir et rettviseende bilde av konsernet og selskapets eiendeler, gjeld, finansiell stilling og resultat som helhet.

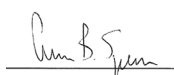
Styret bekrefter at årsberetningen gir en rettviseende oversikt over utviklingen, resultatet og stillingen til konsernet og selskapet, sammen med en beskrivelse av de meste sentrale risiko- og usikkerhetsfaktorer konsernet står overfor.

Oslo, 03.04.2024

Styret i Thon Holding AS



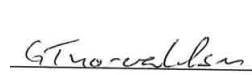
Kjetil Nilsen
(Styrets formann/
Adm. Direktør)



Arne B. Sperre
(Styremedlem)



Olav Thon
(Styremedlem)



Geir T. Thorvaldsen
(Styremedlem)

THON HOLDING AS, KONSERNREGNSKAP

OPPSTILLING AV TOTALRESULTAT

Beløp i millioner kroner	Note	2023	2022
Leieinntekter	28	2 012	1 757
Losjiinntekter	6	2 979	2 503
Varesalg	6, 7	2 975	2 717
Andre driftsinntekter	6	1 186	1 206
Sum driftsinntekter		9 152	8 183
Varekostnad	7	-1 522	-1 444
Lønnskostnad	8	-2 053	-1 660
Ordinære avskrivninger og nedskrivninger	12, 28	-856	-850
Andre driftskostnader	8, 9	-2 787	-2 584
Sum driftskostnader		-7 218	-6 538
Forvaltningsresultat		1 933	1 645
Verdiendring investeringseiendom	13	-3 522	-398
Andel resultat i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	2, 3, 4	-94	60
Driftsresultat		-1 683	1 306
Finansinntekter	10	259	86
Finanskostnader	10	-906	-450
Verdiendring finansielle instrumenter	11	66	180
Netto finansposter		-582	-185
Resultat før skattekostnad		-2 265	1 121
Endring utsatt skatt	25	644	-111
Betalbar skatt	25	-168	-131
Skattekostnad	25	477	-242
Resultat		-1 788	880
Andre inntekter og kostnader:			
<i>Poster som kan bli reklassifisert over resultatet i senere perioder:</i>			
Valutadifferanser ved omregning til presentasjonsvaluta		369	97
Revaluering ved omklassifisering av eiendommer		-	135
Skatt på utvidet resultat		-	-30
Totalresultat		-1 420	1 082
Resultat tilordnet:			
Aksjonærer		-1 662	850
Ikke-kontrollerende eierinteresser		-126	29
Totalresultat tilordnet:			
Aksjonærer		-1 330	1 070
Ikke-kontrollerende eierinteresser		-89	13

THON HOLDING AS, KONSERNREGNSKAP

OPPSTILLING AV FINANSIELL STILLING

Beløp i millioner kroner	Note	31.12.2023	31.12.2022
EIENDELER			
Investeringseiendommer	13	33 803	36 451
Eierbenyttede eiendommer	12	13 987	13 331
Rett til bruk eiendeler	28	636	709
Varige driftsmidler	12	1 377	1 291
Andeler i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	2, 3, 4	1 168	1 310
Finansielle anleggsmidler	14, 21	1 702	1 579
Sum anleggsmidler		52 673	54 671
Varer	15	797	889
Kundefordringer og andre fordringer	16, 21	1 315	1 351
Bankinnskudd	17, 21	1 137	1 074
Sum omløpsmidler		3 249	3 314
Sum eiendeler		55 922	57 985
EGENKAPITAL OG GJELD			
Aksjekapital	26	300	300
Annen innskutt egenkapital		1	1
Annen egenkapital		32 950	34 295
Ikke-kontrollerende eierinteressers andel av egenkapital		562	673
Sum egenkapital	20	33 813	35 269
Utsatt skatt	25	6 440	7 031
Leieforpliktelse	28	598	659
Langsiktig rentebærende gjeld	21, 22, 24	6 295	9 678
Annen langsiktig gjeld	19, 21, 22, 24	183	188
Sum langsiktig gjeld		13 516	17 557
Betalbar skatt	25	123	106
Kortsiktig rentebærende gjeld	21, 22, 24	5 960	2 611
Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	19, 21, 22, 24	2 512	2 443
Sum kortsiktig gjeld		8 594	5 160
Sum gjeld		22 110	22 717
Sum egenkapital og gjeld		55 922	57 985

Oslo, 03.04.2024
Styret i Thon Holding AS



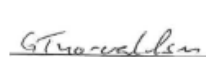
Kjetil Nilsen
(Styrets formann/
Adm. Direktør)



Arne B. Sperre
(Styremedlem)



Olav Thon
(Styremedlem)



Geir T. Thorvaldsen
(Styremedlem)

THON HOLDING AS, KONSERNREGNSKAP

OPPSTILLING OVER ENDRINGER I EGENKAPITAL

Beløp i millioner kroner	Aksje- kapital	Annen innskutt egen- kapital	Omregnings- differanser	Opptjent egenkapital	Verdireserve	Majoritets- aksjonærenes andel av egenkapital	Ikke- kontrollerende eierinteresser	Sum egenkapital
Egenkapital 31.12.2021	300	1	335	32 874	-	33 510	701	34 211
Resultat				850		850	29	880
Andre inntekter og kostnader			114		106	219	-17	203
Aksjeutbytte						-	-5	-5
Andre endringer				17		17	-36	-19
Egenkapital 31.12.2022	300	1	449	33 742	106	34 597	673	35 269
Resultat				-1 662		-1 662	-126	-1 788
Andre inntekter og kostnader			332		-	332	37	369
Aksjeutbytte						-	-15	-15
Andre endringer				-15		-15	-7	-21
Egenkapital 31.12.2023	300	1	780	32 065	106	33 251	562	33 813

THON HOLDING AS, KONSERNREGNSKAP

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Beløp i millioner kroner	Note	2023	2022
Resultat før skatt		-2 265	1 121
Verdiendring investeringseiendom	13	3 522	398
Verdiendring finansielle instrumenter	19	16	-359
Verdiendring aksjeinvesteringer	11	-82	179
Kostnadsførte renter	10	623	436
Betalte renter		-611	-423
Betalte skatter		-151	-151
Andel resultat i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	2, 3, 4	94	-60
Ordinære avskrivninger/nedskrivninger	12	856	850
Endring i driftsrelaterte tidsavgrensningsposter		214	-24
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		2 217	1 968
Innbetaling ved salg av varige driftsmidler		61	-
Utbetaling ved kjøp av investeringseiendom og varige driftsmidler		-1 348	-1 336
Kjøp av datterselskap	5	-427	-348
Utbetalinger til andre investeringer		-73	289
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-1 787	-1 394
Innbetaling ved opptak av rentebærende gjeld	23	2 247	5 183
Utbetalinger ved nedbetaling av rentebærende gjeld	23	-2 490	-4 829
Avdrag leieforpliktelser	23	-124	-113
Utbetaling av utbytte		-15	-5
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		-382	237
Valutakurseffekter bankbeholdninger		15	7
Netto endringer i bankinnskudd		63	817
Bankinnskudd 1.1.		1 074	257
Bankinnskudd 31.12.		1 137	1 074
Utrukne kommitterte lånefasiliteter		4 116	4 081

THON HOLDING AS, KONSERNREGNSKAP

NOTER

(i talloppstillingene er alle beløp i hele millioner kroner)

GENERELT

Thon Holding AS er et aksjeselskap registrert i Norge. Selskapets hovedkontor er lokalisert i Stenersgata 2A i Oslo. Thon Holding AS konsernregnskap for regnskapsåret 2023 ble vedtatt i styremøte den 3.april 2024.

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

GRUNNLAG FOR UTARBEIDELSE AV ÅRSREGNSKAPET

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

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

- Investeringsiendommer vurderes til virkelig verdi
- Eierbenyttede eiendommer er vurdert til virkelig verdi ved oppjustert kost på implementeringstidspunktet for overgang til forenklet IFRS 1.1.2017
- Enkelte finansielle instrumenter vurderes til virkelig verdi over resultatet

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 selskapsesifikke for å gi større nytte for regnskapsbrukerne.

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

VESENTLIGE REGNSKAPSPRINSIPPER

Funksjonell valuta og presentasjonsvaluta

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

Datterselskaper, tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter

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

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

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)
- Losjiiinntekter knytter seg til konsernets inntekter fra utleie av hotellrom i hotellvirksomheten
- Varesalg knyttet til konsernets inntekter fra mat og drikke fra hotell- og restaurantvirksomheten, samt varesalg fra konsernets øvrige virksomheter

Inntekter fra varer som leveres på et bestemt tidspunkt:

- Inntekter solgte boliger
- Varesalg i hovedsak knyttet til såpeproduksjon

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

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

Agent- prinsipal vurdering

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

Varer og varekostnader

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

Driftskostnader

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

Investerings eiendom og eierbenyttet eiendom

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

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

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

Eiendommer som både faller under definisjonen av investerings eiendom og eierbenyttet eiendom er definert som flerbruksbygg. Flerbruksbygg kan seksjoneres, og konsernet benytter virkelig verdi på seksjoner som defineres som investerings eiendom og virkelig verdi som estimert anskaffelseskost for seksjoner som defineres som eierbenyttet eiendom. Eierbenyttet eiendom videreføres deretter etter kostmetoden, og oppjustert kost avskrives over samme levetid som bygget.

Konsernet som leietaker

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

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

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

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

Finansielle instrumenter

Et finansielt instrument er enhver kontrakt som gir opphav til en finansiell eiendel for et foretak og en finansiell forpliktelse eller et egenkapitalinstrument for et annet foretak. Finansielle 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 kontraktmessige kontantstrømmene til eiendelen, og hvilken forretningsmodell konsernet legger til grunn i styringen av sine finansielle eiendeler.

Konsernet klassifiserer sine finansielle eiendeler i følgende kategorier:

- Finansielle eiendeler målt til amortisert kost
- 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 kontraktstestede kontantstrømmer.
- Kontraktsvilkårene for den finansielle eiendelen gir opphav til kontantstrømmer som utelukkende består av betaling av hovedstol og renter på gitte datoer.

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

Egenkapitalinstrumenter målt til virkelig verdi med verdiendringer over resultatet

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

Finansielle eiendeler til virkelig verdi med verdiendringer over resultatet

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

Avsetninger for tap på finansielle eiendeler

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

Finansielle forpliktelser

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

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

Skattekostnad

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

ENDRINGER I STANDARDER OG FORTOLKNINGER MED FREMTIDIG IKRAFTTREDELSE

IASB har vedtatt flere endringer i standarder og fortolkninger med ikrafttredelse fra 1. januar 2024 eller senere.

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

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

INNHALDSFORTEGNELSE NOTER

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

Note 1 Datterselskaper

	Virksomhet	Ervervsår	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmerett 2023	Eierandel/ stemmerett 2022
Amfi Drift AS	Eiendom	2022	Oslo	100 %	100 %
Amfi Drift Storebrand AS	Eiendom	2022	Surnadal	100 %	100 %
Amfi Kreativ AS	Øvrige	2022	Surnadal	100 %	100 %
Angvik Gårdene AS ²⁾	Eiendom	2022	Molde	100 %	90 %
Angvik Areal AS ²⁾	Eiendom	2022	Molde	100 %	90 %
AS Storgata 44 ²⁾	Eiendom	2022	Molde	100 %	90 %
Bergen Hotel- & Restaurantdrift AS	Hotelldrift	1985	Oslo	100 %	100 %
Bjørnsonhuset AS	Eiendom	2022	Molde	51 %	27 %
Bjørnsonhusets Venner AS	Eiendom	2022	Molde	51 %	27 %
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⁾ 3)	Eiendom	2022	Molde	100 %	90 %
EN2 Molde AS ²⁾	Eiendom	2022	Molde	100 %	90 %
EN3 Molde AS ²⁾	Eiendom	2022	Molde	100 %	90 %
Fastighets AB i Nordby	Eiendom	2010	Sverige	55 %	55 %
Follo Fjernvarme AS	Øvrige	2005	Oslo	100 %	100 %
Hallingdal Hotelldrift AS	Hotelldrift	2009	Oslo	100 %	100 %
Hausmannskvartalet Eiendom AS	Eiendom	2004	Oslo	100 %	100 %
Hotel Bristol AS	Hotelldrift	1978	Oslo	100 %	100 %
Hotel Bristol Stephanie SA	Hotelldrift/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 %

Note 1 Datterselskaper (forts.)

	Virksomhet	Ervervsår	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmerett 2023	Eierandel/ stemmerett 2022
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 %
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 ³⁾	Eiendom	1990	Oslo	100 %	100 %
Thon Hotels AB	Hotelldrift	2007	Sverige	100 %	100 %
Thon Hotellfastigheter AB ¹⁾	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 ²⁾	Eiendom	2022	Molde	100 %	90 %
Time Park AS	Øvrige	2007	Oslo	100 %	100 %
Torp Handel Fastighets AB	Eiendom	2015	Sverige	100 %	100 %
Torval AS	Hotelldrift	1997	Oslo	100 %	100 %
Töckfors Shopping Center AB	Eiendom	2004	Sverige	100 %	100 %
Unger Fabrikker AS	Øvrige	1991	Oslo	100 %	100 %
Vats AS	Eiendom	2007	Oslo	100 %	100 %
Vestre Strandgate 36 ANS	Eiendom	2008	Kristiansand	100 %	100 %
Vidda AS	Hotelldrift	2004	Oslo	100 %	100 %
Youngstorget 3 AS	Eiendom	1997	Oslo	100 %	100 %
Ämte Fastighetsaktiebolag	Eiendom	2006	Sverige	100 %	100 %
Østerås Kjøpesenter AS ³⁾	Eiendom	2014	Oslo	100 %	100 %

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.

Note 2 Felleskontrollerte virksomheter

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

	Virksomhet	Ervervsår	Forretnings-kontor	Eierandel/ stemmerett 2023	Eierandel/ stemmerett 2022
A9 Palékaia AS	Eiendom	2013	Oslo	50 %	50 %
Angvik Ekornes Eiendom AS	Eiendom	2022	Molde	50 %	50 %
Linne Hotel AS	Hotell drift	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 %
Vestheimsgaten 2 AS	Eiendom	2005	Oslo	50 %	50 %
Vettre Hotell Drift AS	Hotell drift	2000	Oslo	50 %	50 %
Vettre Hotell Eiendom AS	Eiendom	2000	Oslo	50 %	50 %
Vårsøg Hotell Eiendom AS	Eiendom	2015	Oslo	50 %	50 %
Turufjell AS	Eiendom	2017	Flå	50 %	50 %
Turutunet AS	Eiendom	2019	Flå	50 %	50 %
Gotaas Utvikling AS	Eiendom	2021	Jessheim	50 %	50 %

Konsernets andel av resultat og balanse (iht IFRS) relatert til investeringer i felleskontrollerte virksomheter:

	100 % av vesentlige FKV-er			Konsernets andel i felleskontrollert virksomhet				
2023	Vettre Hotell- eiendom AS	A9 Palékaia AS	Morast Fastigheter AB	Vettre Hotell- eiendom AS	A9 Palékaia AS	Morast Fastigheter AB	Øvrige selskaper	Sum
Driftsinntekter	156	144	49	78	72	25	63	238
Verdiendring inv.eiendom	-	-280	-42	-	-140	-21	-9	-171
Verdiendring finansielle instr.	-0	-1	-	-0	-1	-	-	-1
Kostnader	-150	-82	-24	-75	-41	-12	-73	-201
Skattekostnad	1	48	6	0	24	3	3	31
Resultat	7	-171	-11	3	-86	-6	-16	-104
Investeringseiendom	0	3 004	556	0	1 502	278	178	1 958
Eierbenyttet eiendom	542	-	-	271	-	-	2	273
Øvrige eiendeler	82	195	33	41	98	16	238	393
Sum eiendeler	624	3 199	589	312	1 600	294	417	2 624
Egenkapital	106	1 306	253	53	653	127	204	1 037
Langsiktig gjeld	491	1 853	319	245	926	159	194	1 525
Kortsiktig gjeld	27	40	17	14	20	8	20	62
Sum egenkapital og gjeld	624	3 199	589	312	1 600	294	417	2 624

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

	Vettre Hotell- eiendom AS	A9 Palékaia AS	Morast Fastigheter AB	Vettre Hotell- eiendom AS	A9 Palékaia AS	Morast Fastigheter AB	Øvrige selskaper	Sum
2022								
Driftsinntekter	156	136	42	78	68	21	117	284
Verdiendring inv.eiendom	-	-27	22	-	-13	11	-6	-8
Verdiendring finansielle instr.	12	24	-	6	12	-	-	18
Kostnader	-152	-68	-16	-76	-34	-8	-94	-212
Skattekostnad	-4	-14	-10	-2	-7	-5	-4	-18
Resultat	12	50	38	6	25	19	12	62
Investeringseiendom	-0	3 275	558	-0	1 637	279	190	2 107
Eierbenyttet eiendom	544	-	-	272	-	-	-	272
Øvrige eiendeler	83	168	58	41	84	29	165	320
Sum eiendeler	626	3 443	616	313	1 721	308	355	2 698
Egenkapital	102	1 511	332	51	756	166	224	1 198
Langsiktig gjeld	499	1 900	256	250	950	128	67	1 394
Kortstiktig gjeld	25	31	27	13	16	14	64	106
Sum egenkapital og gjeld	626	3 443	616	313	1 721	308	355	2 698

Mottatt utbytte fra FKV på totalt 56 millioner kroner i 2022.

Note 3 Tilknyttede selskaper

	Virksomhet	Ervervsår	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmerett 2023	Eierandel/ stemmerett 2022
Angvik Eiendom AS	Eiendom	2015	Molde	32 %	24 %
Angvik Gruppen AS	Eiendom	2022	Molde	20 %	20 %
Arcticconcepts AS	Øvrige	2019	Harstad	27 %	27 %
AS Kristiania Byggeselskap for Smaaleiligheter	Eiendom	2005	Oslo	22 %	22 %
Berlin Property Invest 2 AS	Eiendom	2017	Oslo	32 %	32 %
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 %

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

	100 % av vesentlige TS-er	
	Molde Eiendoms- invest AS	Berlin Property Invest 2 AS
2023		
Driftsinntekter	45	6
Verdiendring inv.eiendom	60	-3
Kostnader	-25	-29
Skattekostnad	-18	-1
Resultat	62	-28
Investeringseiendom	417	249
Øvrige eiendeler	189	31
Sum eiendeler	606	279
Egenkapital	204	183
Langsiktig gjeld	368	70
Kortstiktig gjeld	33	26
Sum egenkapital og gjeld	606	279

Mottatt utbytte fra TS på totalt 3 millioner kroner i 2023.

	100 % av vesentlige TS-er	
	Molde Eiendoms- invest AS	Berlin Property Invest 2 AS
2022		
Driftsinntekter	43	5
Verdiendring inv.eiendom	-12	-24
Kostnader	-9	-19
Skattekostnad	-5	7
Resultat	17	-31
Investeringseiendom	353	252
Øvrige eiendeler	160	30
Sum eiendeler	513	282
Egenkapital	140	200
Langsiktig gjeld	341	49
Kortstiktig gjeld	31	32
Sum egenkapital og gjeld	513	282

Mottatt utbytte fra TS på totalt 5 millioner kroner i 2022.

Konsernets andel i tilknyttede selskaper			
Molde Eiendoms- invest AS	Berlin Property Invest 2 AS	Andre tilknyttede selskaper	Sum
11	2	48	61
15	-1	2	16
-6	-9	-45	-61
-4	-0	-1	-6
16	-9	4	10
104	79	15	199
47	10	16	73
151	89	31	272
51	58	22	132
92	22	4	118
8	8	5	22
151	89	31	272
88	80	15	184
40	10	9	59
128	90	25	243
35	64	14	113
85	16	4	105
8	10	6	24
128	90	25	243

Note 4 Balanseførte verdier felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper

	2023	2022
Konsernets andel av egenkapitalen i felleskontrollerte virksomheter	1 037	1 198
Konsernets andel av egenkapitalen i tilknyttede selskaper	132	113
Balanseført verdi 31.12.	1 168	1 310
Balanseført verdi 01.01.	1 310	1 338
Konsernets andel resultater i felleskontrollerte virksomheter	-104	62
Konsernets andel resultater i tilknyttede selskaper	10	-3
Mottatt utbytte fra felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	-68	-62
Tilgang/avgang selskaper	0	-29
Andre endringer (omregningsdifferanse)	19	4
Balanseført verdi 31.12.	1 168	1 310
Konsernets andel av resultatet i felleskontrollerte virksomheter	-104	62
Konsernets andel av resultatet i tilknyttede selskaper	10	-3
Konsernets andel av resultatet	-94	60

Note 5 Oppkjøp**Eiendelskjøp****2023**

Følgende oppkjøp av datterselskaper er foretatt:

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

	Bokførte verdier i selskapene	Merverdi ved oppkjøp	Balanseførte verdier
Anleggsmidler	60	418	479
Omløpsmidler	0		0
Bankinnskudd	2		2
Kortsiktig gjeld	52		52
Netto identifiserbare eiendeler og gjeld	11	418	429
Vederlag	429		
Bankinnskudd overdratt	2		
Netto utgående kontantstrømmer	427		

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
Sum oppkjøp					141	7	30

	Bokførte verdier i selskapene	Merverdi ved oppkjøp	Balanseførte verdier
Anleggsmidler	1	139	140
Omløpsmidler	1		1
Bankinnskudd	1		1
Kortsiktig gjeld	1		1
Netto identifiserbare eiendeler og gjeld	2	139	141
Vederlag	141		
Bankinnskudd overdratt	1		
Netto utgående kontantstrømmer	140		

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
Investeringsseiendom	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.

Amfi Drift konsern

Amfi Drift AS med datterselskapene Amfi Kreativ AS og Amfi Drift Storebrand AS ble kjøpt 1. april 2022 fra søsterkonsernet Olav Thon Eiendomsselskap ASA, for 191 millioner kroner. Salget er gjennomført for å samle driften av konsernets eiendomsportefølje. Thon Holding AS forvalter fra før en vesentlig del av konsernets eiendomsportefølje og ivaretar den overordnede ledelse av forvaltningen.

Kjøpet resulterte i en merverdi i Thon Holding på 69 millioner kroner. Konsernets vurdering er at merverdien knytter seg til forvaltningskontraktene, og innregnes derfor som immaterielle eiendeler med avskrivning over 6 år. Kjøp av virksomheten har utover dette ingen betydelig effekt på balanse eller fremtidig resultat for Thon Holding konsern.

Note 6 Driftsinntekter fra kontrakter med kunder

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

	2023	2022
Losjiinntekter	2 979	2 503
Inntekt solgte boliger (se note 7)	542	443
Varesalg fra hotell- og restaurantvirksomhet	987	894
Varesalg industri	835	874
Varesalg øvrig	611	505
Sum varesalg	2 975	2 717
Forvaltningshonorarer	302	263
Eiendomsrelaterte inntekter (felleskostnader, viderebelastet leietaker)	384	379
Øvrige driftsinntekter	500	564
Sum andre driftsinntekter	1 186	1 206

Leveringsforpliktelser

Under gis en beskrivelse av konsernets leveringsforpliktelser og tilhørende regnskapsføring:

Losjiinntekter 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 ferdigstilling av boligen. Egenregi boligprosjekter innebærer at kunden betaler en del av avtalt pris som betalingsforskudd. Det er vurdert at vilkårene for inntektsføring over tid ikke er oppfylt. Inntektsføring foretas når boligen leveres til kunde.

Eiendomsrelaterte inntekter

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

Konsernets vurdering er at tjenestene/elementene som dekkes av felleskostnader inngår som en samlet levering av en driftstjeneste som avtalt i kontrakten. Tjenesten er vurdert å være en serie av uavhengige tjenester til leietaker som har samme karakteristika og overføringsmønster. Overføring av tjenesten markedsføringsbidrag er spesifisert i eget avsnitt i avtalen og i vedlegget, og anses som adskilt fra de andre tjenestene i kontrakten.

Inntekter fra viderebelastning av felleskostnader og salg av markedsføringsbidrag faktureres a-konto per leietaker basert på estimat/avregning fra året før. Transaksjonsprisen er variabel. Inntektsføring foretas basert på a-konto faktureringen da dette anses å være beste estimat på det variable vederlaget, og det er lite sannsynlig med en vesentlig reversering av a-kontofaktureringen. Inntektsføringen skjer over tid siden leietaker mottar tjenestene i løpende leveranseforpliktelser, og forbruker disse simultant, ved at tjenestene direkte berører det leide lokalet eller tilhørende fellesarealer.

Øvrige inntekter

Inntekter fra konsernets øvrige virksomhetsområder består av:

- Innsatsfaktorer til produksjon av rengjøringsmidler, hygieneartikler, og salg av tobakksprodukter: Ordren inntektsføres på et spesifikt tidspunktet ved overføring av risiko og kontroll til kunden.

- Fjernvarme/fjernkjøling: Leveringsforpliktelsen er vurdert å være en særskilt rett for den enkelte kunde til forbruk av fjernvarme/fjernkjøling. Kunden betaler per forbrukte kwh. Inntektsføring skjer i takt med leverte kwh.

- Inntekter fra parkeringsvirksomhet: Kunden mottar tjenester (rett til parkering på en ikke identifisert forhåndsbooket plass) i en løpende leveranseforpliktelse, og forbruker disse simultant. Inntektsføringen (fast pris per time) skjer derfor over tid, som i praksis vil si den dagen kunden har stått parkert.

- Forvaltningshonorar og øvrige driftsinntekter. Tjenestene og varene som inngår er vurdert som særskilte leveringsforpliktelser, og inntektsføringen skjer over tid siden kunden mottar og forbruker disse simultant.

Resterende leveringsforpliktelser

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

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

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

Note 7 Salg av boliger

	2023	2022
Inntekter solgte boliger	542	443
Kostnader solgte boliger	-388	-383
Netto inntekt	154	60
Balanseførte tilvirkningskostnader som varer (se note 15)	546	568

Note 8 Lønnskostnader

	2023	2022
Lønninger	1 734	1 405
Arbeidsgiveravgift	270	218
Pensjonskostnader	68	59
Andre ytelser	60	45
Viderefakturert	-80	-68
Sum	2 053	1 660
Antall årsverk	2 773	2 411

Samlet lønn og annen godtgjørelse til administrerende direktør og ledende ansatte

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

Adm.dir har mottatt følgende ytelser (i hele tusen kroner):	2023	2022*			
		01.jan- 31.des	01.jan- 15.mars	16.mars- 16.sept	17.sept- 31.des
Lønn	3 973	2 941	440	1 621	880
Pensjon	335	276	64	151	62
Annen godtgjørelse	226	185	33	97	55
Godtgjørelse til styret: (i hele tusen kroner)	-				-

*Adm.dir er endret i løpet av 2022, som spesifisert i tabellen over.

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

Det foreligger ikke avtaler vedrørende kompensasjoner ved fratreden eller avtaler vedrørende pensjon for styrefmann eller styremedlemmer.

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

Revisjonshonorar/-tjenester	2023	2022
(kostnadsførte beløp i hele tusen kroner, ekskl. mva.)		
Lovpålagt revisjon	5 227	4 123
Andre attestasjonstjenester	555	552
Skatterådgivning	34	12
Andre tjenester utenfor revisjon	1 252	579
Sum	7 069	5 266

Note 9 Andre driftskostnader

	2023	2022
Vedlikeholdskostnader	359	381
Fremmedytelser	785	679
Felleskostnader (viderebelastet leietaker)	404	372
Felleskostnader (utleiers andel)	72	80
Leiekostnader	78	59
Energikostnader	208	252
Andre driftskostnader	881	762
Sum	2 787	2 584

Note 10 Finansinntekter og finanskostnader

	2023	2022
Renteinntekter ¹⁾	193	26
Valutagevinst	-0	-0
Utbytte	56	56
Renteinntekter derivater (regnskapsført til virkelig verdi)	10	-
Andre finansinntekter	0	4
Sum finansinntekter	259	86
Rentekostnader obligasjonslån (regnskapsført til amortisert kost)	83	71
Rentekostnader sertifikatlån (regnskapsført til amortisert kost)	6	9
Rentekostnader derivater (regnskapsført til virkelig verdi)	-	55
Annen rentekostnad (regnskapsført til amortisert kost)	494	250
Rentekostnader leieforpliktelser (se note 28)	40	44
Valutatap	270	4
Andre finanskostnader	13	17
Sum finanskostnader	906	450

Valutaposter

Valutadifferanser ved omregning til presentasjonsvaluta (ført over OCI)	369	97
Valutakurseffekter bankbeholdninger	15	7
Øvrige valutaposter	-285	-11
Sum valutaeffekter	99	92

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	-16	359
Verdiendring aksjeinvesteringer	82	-179
Sum	66	180

Note 12 Varige driftsmidler og eierbenyttede eiendommer

2023	Eierbenyttede eiendommer	Immatrielle eiendeler	Løsøre	Sum
Anskaffelseskost per 01.01.2023	15 294	377	4 203	19 875
Tilgang	772	61	411	1 244
Avgang	79	-0	-52	27
Omregningsdifferanser	254	0	65	319
Anskaffelseskost per 31.12.2023	16 399	439	4 627	21 465
Akkumulerte av- og nedskrivninger per 31.12.2023	-2 353	-294	-3 334	-5 981
Omregningsdifferanser	-59	-0	-61	-121
Balanseført verdi per 31.12.2023	13 987	145	1 232	15 363
Årets avskrivninger	-379	-57	-280	-716
Årets nedskrivninger	-12	-	-	-12
Sum av- og nedskrivninger varige driftsmidler og eierbenyttede eiendommer	-391	-57	-280	-728
Avskrivninger rett til bruk eiendeler, se note 28				-128
Sum av- og nedskrivninger i resultatet				-856
Balanseført verdi av varige driftsmidler pantsatt som sikkerhet for gjeld (se note 24)	6 654	-	-	6 654
Økonomisk levetid	10 - 100 år	5 - 10 år	3 - 10 år	
Valgt avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Lineær	

Note 12 Varige driftsmidler og eierbenyttede eiendommer (forts.)

	Eierbenyttede eiendommer	Immatrielle eiendeler	Løsøre	Sum
2022				
Anskaffelseskost per 01.01.2022	14 971	253	3 825	19 049
Tilgang	368	125	365	858
Avgang	-228	-	-10	-238
Omregningsdifferanser	183	-0	24	206
Anskaffelseskost per 31.12.2022	15 294	377	4 203	19 875
Akkumulerte av- og nedskrivninger per 31.12.2022	-1 919	-237	-3 031	-5 187
Omregningsdifferanser	-44	0	-22	-67
Balanseført verdi per 31.12.2022	13 331	141	1 150	14 622
Årets avskrivninger	-384	-51	-272	-707
Årets nedskrivninger	-16	-1	-3	-19
Sum av- og nedskrivninger varige driftsmidler og eierbenyttede eiendommer	-400	-53	-274	-727
Avskrivninger rett til bruk eiendeler, se note 28				-123
Sum av- og nedskrivninger i resultatet				-850
Balanseført verdi av varige driftsmidler pantsatt som sikkerhet for gjeld (se note 24)	6 532	-	-	6 532
Økonomisk levetid	10 - 100 år	5 - 10 år	3 - 10 år	
Valgt avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Lineær	

Note 13 Investerings eiendom

Investerings eiendommer vurderes til virkelig verdi. I all hovedsak verdsettes eiendommer av eksterne verdsettere. Det innhentes jevnlig verddivurderinger fra to uavhengige rådgivere; Cushman & Wakefield og Newsec. Virkelig verdi fastsettes som gjennomsnittet av de to eksterne verdsettelsene. Eiendommene verdsettes gjennom diskontering av både kontraktsmessige og forventede fremtidige kontantstrømmer (DCF-modellen). Sentrale parametere som inngår ved verdsettelse av den enkelte eiendom er kontraktsfestede leieinntekter, markedsleie, forventede eierkostnader og avkastningskrav. For fastsettelse av avkastningskravet vurderes eiendomsspesifikke forhold som type eiendom, beliggenhet, teknisk standard og eksisterende leiekontrakter, samt makrospesifikke forhold som rente, tilgang og pris på kreditt. I vurderingen av avkastningskravet tas det utgangspunkt i sammenliknbare referansetransaksjoner i markedet.

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

Disse parametrene inkluderer følgende:

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

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 klimarisikoområdeanalyse 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.

Note 13 Investerings eiendom (forts.)

Oversikt bevegelser	2023	2022
Virkelig verdi ved inngangen av året	36 451	35 313
Tilgang:		
- Kjøp og påkostninger på investerings eiendom	538	540
- Kjøp og salg av selskaper	-	815
Netto endring som følger av justering til virkelig verdi	-3 522	-398
Valutaeffekter	416	-178
Overføringer til/fra eierbenyttet eiendom	-79	356
Andre endringer	-0	2
Virkelig verdi ved utgangen av året	33 803	36 451

Balanseført verdi av investerings eiendom som er pantsatt som sikkerhet for gjeld (se note 24) 16 456 18 211

Oversikt input til verdsettelse	2023	2022
Verdsettelsesnivå	3	3
Verdsettelsesmodell	DCF	DCF
Antall kvadratmeter	916 318	915 255
Faktisk leie per kvm (intervall)	500 -14 000	500 -14 000
Faktisk leie per kvm (vektet snitt)	2 074	1 952
Gjenværende lengde på eksisterende leiekontrakter (intervall)	1 - 15 år	1 - 15 år
Gjenværende lengde på eksisterende leiekontrakter (vektet snitt)	4,3 år	4,2 år
Marksleie per kvm (intervall)	500 -14 000	500 -14 000
Marksleie per kvm (vektet snitt)	2 222	2 069
Forventet prisstigning	2,2 %	2,2 %
Estimert ledighet	6,0 %	5,2 %
Avkastningskrav (intervall)	3,7 % - 9,0%	3,1 % - 8,45 %
Avkastningskrav (vektet snitt)	5,39 %	4,69 %

Porteføljen er geografisk lokalisert i Norge og utland, med 82,6 % (83,7 %) av virkelig verdi i Norge og 17,4 % (16,3 %) i utland.

Tabellen nedenfor viser hvordan verdien på konsernets investerings eiendommer (eiet) påvirkes av endringer i avkastningskrav og / eller marksleie, 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	37 203	41 173	45 143
- 0,5 %-poeng	33 547	37 111	40 675
Uendret	30 570	33 803	37 036
+ 0,5 %-poeng	28 099	31 058	34 016
+ 1,0 %-poeng	26 015	28 742	31 468

Note 14 Finansielle anleggsmidler

	2023	2022
Investering i aksjer	1 588	1 502
Lån til FKV og TS	7	7
Andre fordringer	107	69
Sum	1 702	1 579

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

Note 15 Varer

	2023	2022
Råvarer	50	113
Egentilvirkede ferdigvarer	96	120
Varer for videresalg	105	89
Boliger under bygging	546	568
Sum	797	889

Note 16 Kundefordringer og andre fordringer

	2023	2022
Kundefordringer	1 051	955
Andre kortsiktige fordringer	316	437
Sum	1 367	1 393
Avsetning til forventet kredittap	-51	-42
Sum	1 315	1 351
Aldersfordelte kundefordringer		
Ikke forfalt	834	792
0-30	150	101
31-60	18	17
61-90	7	8
Over 90 dager	42	37
Sum	1 051	955

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

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

Konsernet har ikke kontraktseiendeler per 31.12.2023

Note 17 Bankinnskudd

	2023	2022
Bankinnskudd	1 136	1 073
Bundne midler	1	1
Sum	1 137	1 074

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 husleiedepositum eller betalingsgarantier fra banker med høy kredittverdighet. Konsernet har de senere år hatt relativt lave tap på leiekrav, og risikoen for at konsernet skal bli påført betydelige tap som følge av konkurser blant leietakerne, vurderes som moderat. Konsernet vurderer at oppnådde leieinntekter i 2023 tilsier at betalingsevnen til leietakerne totalt sett vil opprettholdes. De senere år har husleietap utgjort under 0,5 % av konsernets leieinntekter. 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 gjeldsforpliktelser etter hvert som de forfaller. Likviditetsrisikoen dempes ved å ha store tilgjengelige likviditetsreserver, en moderat belåningsgrad, langsiktige låneavtaler og ved å anvende ulike finansieringskilder og -markeder. Likviditetsreserven består av likvide omløpsmidler og ubenyttede langsiktige kredittrammer i store nordiske finansinstitusjoner, og en betydelig portefølje av ubelånte eiendommer. Styret har fastsatt målsettinger for konsernets likviditetsreserver som både skal sikre finansiell handlefrihet til å kunne utnytte investeringsmuligheter raskt, og å bidra til å redusere den finansielle risikoen vesentlig. Likviditetsrisikoen som knyttes til refinansiering av konsernets gjeld dempes ved at ulike finansieringskilder anvendes og at refinansieringsbehovet innenfor 12 måneder balanseres i forhold til konsernets likviditetsreserve. Konsernets målsetting er at likviditetsreserven skal kunne dekke 100 % av gjeldsforfall de neste 12 månedene. Per 31.12.23 er denne målsettingen oppfylt. Det foreligger finansielle covenantskrav (låneforutsetninger) i noen av konsernets banklåneavtaler knyttet til egenkapitalandel, rentedekningsgrad, og belåningsgrad. Per 31.12.23 oppfyller konsernet samtlige krav i låneavtalene. Konsernet har svært høy margin i forhold til de definerte covenantskrav, og risikoen for brudd på disse vurderes som særdeles lav de neste 12 månedene. Det er ikke covenantskrav knyttet til konsernets obligasjons- eller sertifikatlån.

Det vises til note 24.

Renterisiko

Med renterisiko menes risiko for endringer i konsernets kontantstrøm, resultat eller egenkapital som følge av endringer i det kort- og langsiktige rentemarkedet. Risikoen styres blant annet ved å ha en betydelig andel langsiktig rentebinding. Styret fastsetter bl.a. målsettinger for andel fastrente, renteposisjoner og renteprofil, som rapporteres til styret på jevnlig basis. Konsernets målsetting er at fastrenteandelen skal være betydelig, og normalt ligge mellom 40 % og 60 % av konsernets rentebærende gjeld. Rentesikringen i konsernet foretas normalt ved bruk av finansielle instrumenter på porteføljenivå. Per 31.12.23 utgjorde andelen langsiktig rentebinding (utover 1 år) 40 %, og gjenværende løpetid på porteføljen av renteinstrumenter var 5,5 år. De siste 10 år har andelen langsiktig rentebinding (utover 1 år) variert mellom 40 % og 66 %, og gjenværende løpetid på porteføljen av renteinstrumenter har variert mellom 5,5 og 9 år.

For den delen av gjeldsporteføljen med kortsiktig rentebinding, reduseres dessuten renterisikoen ytterligere ved at tidspunktene for renteregulering balanseres.

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 rentederivater 3 mnd NIBOR/STIBOR		Sensitivitet netto rentekostnader (hensyntatt økonomisk sikring) 3 mnd NIBOR/STIBOR	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Balanseført verdi	-12 255	-12 289	58	-58	-12 255	-12 289
Fastrenteandel					46 %	41 %
Endring basispunkter						
+25	-31	-31	14	18	-17	-13
+50	-61	-61	28	36	-33	-25
+100	-123	-123	56	72	-66	-51
+200	-245	-246	113	144	-132	-102

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

	Sensitivitet rentekostnader (før økonomisk sikring) 3 mnd NIBOR/STIBOR		Sensitivitet virkelig verdi rentederivater 5 års swaprenter		Sum resultateffekt	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Balanseført verdi	-12 255	-12 289	58	-58	-12 255	-12 289
Fastrenteandel	46 %	41 %				
Endring basispunkter						
+25	-31	-31	54	58	24	27
+50	-61	-61	108	116	47	55
+100	-123	-123	213	228	90	105
+200	-245	-246	415	445	170	199

Valutarisiko

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

Note 19 Rente- og valutaderivater

For å tilpasse gjeldsporteføljen til konsernets målsetting for renteprofil, anvendes følgende finansielle instrumenter:

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

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

		2023	2022
Virkelig verdi 01.01.	Note 22	-28	-389
Virkelig verdi 31.12.	Note 22	-44	-28
Omregningsdifferanser		1	2
Verdiendring i året		-16	359

Under følger et sammendrag over konsernets renteswapavtaler.

Instrumenter per 31.12.2023	Utløpsår	Kontraktsbeløp (hovedstol)	Snittrente
Renteswapavtaler	Betaler fast - mottar flytende:		
	2024	2 300	3,84 %
	2027	144	0,86 %
	2027	500	0,21 % *
	2028	400	3,94 %
	2029	1 072	4,00 %
	2029	700	2,56 % *
	2031	250	2,35 % *
	Betaler flytende - mottar fast:		
	2027	700	2,86 %
Renteswapavtale med fremtidig start	Betaler fast - mottar flytende:		
	2024 - 2027	1 000	3,19 %
	2024 - 2026	700	0,84 %
	2024 - 2029	500	1,50 %
	2024 - 2032	500	2,81 %
Rente- og valutaswapavtaler	Mottar rente i NOK - betaler rente i EUR:		
	2024	100 3m nibor/euribor**	
	2025	50 3m nibor/euribor**	
Valutaterminkontrakter			
	2024	1 100	*
	2024	85	**
Sum markedsverdi konsern			-44

Note 19 Rente- og valutaderivater (forts.)

Instrumenter per 31.12.2022	Utløpsår	Kontraktsbeløp (hovedstol)	Snittrente
Renteswapavtaler	Betaler fast - mottar flytende:		
	2023	30	2,48 % **
	2024	2 300	3,84 %
	2027	169	0,86 %
	2027	500	0,21 % *
	2028	400	3,94 %
	2029	1 076	3,99 %
	2029	700	2,56 % *
	2031	250	2,35 % *
	Betaler flytende - mottar fast:		
	2027	700	2,86 %
Renteswapavtale med fremtidig start	Betaler fast - mottar flytende:		
	2024 - 2027	700	0,84 %
	2024 - 2029	500	1,50 %
Rente- og valutaswapavtaler	Mottar rente i NOK - betaler rente i EUR:		
	2023	100 3m nibor/euribor**	
	2024	100 3m nibor/euribor**	
Valutaterminkontrakter	2023	850	*
	2023	85	**
Sum markedsverdi konsern			-28

* 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. Et bærende element er målsettingen om å opprettholde en solid finansiell posisjon, kjennetegnet ved en høy egenkapitalandel og betydelige langsiktige likviditetsreserver.

Et sentralt nøkkeltall er gjeldsgraden, definert som netto rentebærende gjeld dividert på egenkapitalen pluss rentebærende gjeld.

Netto rentebærende gjeld er definert som rentebærende gjeld (kortsiktig og langsiktig) minus bankinnskudd.

Egenkapitalen omfatter majoritetens egenkapital, innskutt og opptjent. Konsernets gjeldsgrad bør normalt ikke overstige 50%.

Per 31.12.2023 var beregnet gjeldsgrad 25%.

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

	2023	2022
Rentebærende gjeld	12 255	12 289
Bankinnskudd	-1 137	-1 074
Netto rentebærende gjeld	11 118	11 215
Egenkapital tilordnet aksjonærer i morselskapet	33 251	34 596
Sum egenkapital og netto gjeld	44 368	45 811
Gjeldsgrad	25 %	24 %

Note 21 Klassifisering og måling av finansielle eiendeler og finansielle forpliktelser

Tabellen under gir en oversikt over klassifiseringen av konsernets finansielle eiendeler og forpliktelser, og viser verdsettelseshierarkiet for finansielle instrumenter som måles til virkelig verdi.

	Finansielle instrumenter til virkelig verdi over resultatet	Finansielle instrumenter til amortisert kost	Sum balanseført verdi	Sum virkelig verdi	Verd- settelses nivå
31.12.2023					
Eiendeler					
Finansielle anleggsmidler	1 588	114	1 702	1 702	1,3
Kundefordringer og andre fordringer		1 315	1 315	1 315	3
Bankinnskudd		1 137	1 137	1 137	3
Sum finansielle eiendeler	1 588	2 567	4 155	4 155	
Forpliktelser					
Obligasjonslån		1 750	1 750	1 690	1
Sertifikatlån		-	-	0	3
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 967	7 967	7 967	3
Leverandørgjeld og annen gjeld		4 862	4 862	4 862	3
Rente- og valutaderivater	44		44	44	2
Sum finansielle forpliktelser	44	14 579	14 622	14 563	
Verdsettelsesnivå 1 (netto)	1 588	-1 750	-162	-102	
Verdsettelsesnivå 2 (netto)	-44		-44	-44	
Verdsettelsesnivå 3 (netto)	-	-10 262	-10 262	-10 262	

	Finansielle instrumenter til virkelig verdi over resultatet	Finansielle instrumenter til amortisert kost	Sum balanseført verdi	Sum virkelig verdi	Verd- settelses nivå
31.12.2022					
Eiendeler					
Finansielle anleggsmidler	1 502	76	1 579	1 579	1,3
Kundefordringer og andre fordringer		1 351	1 351	1 351	3
Bankinnskudd		1 074	1 074	1 074	3
Sum finansielle eiendeler	1 502	2 501	4 003	4 003	
Forpliktelser					
Obligasjonslån		2 046	2 046	1 966	1
Sertifikatlån		-	-	0	3
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 044	8 044	7 997	3
Leverandørgjeld og annen gjeld		4 496	4 496	4 496	3
Rente- og valutaderivater	28		28	28	2
Sum finansielle forpliktelser	28	14 586	14 615	14 487	
Verdsettelsesnivå 1 (netto)	1 502	-2 046	-544	-464	
Verdsettelsesnivå 2 (netto)	-28		-28	-28	
Verdsettelsesnivå 3 (netto)	-	-10 040	-10 040	-9 992	

Virkelig verdi hierarkiet

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

Nivå 1: Bruk av noterte priser i aktive markeder.

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

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

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

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

Note 21 Klassifisering og måling av finansielle eiendeler og finansielle forpliktelser (forts.)**Virkelig verdi av finansielle instrumenter målt til virkelig verdi i balansen**

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

Virkelig verdi av finansielle instrumenter målt til amortisert kost i balansen

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

Note 22 Kortsiktig og langsiktig gjeld

	2023			2022		
	Kortsiktig gjeld	Langsiktig gjeld	Sum	Kortsiktig gjeld	Langsiktig gjeld	Sum
Obligasjonslån ¹⁾	550	1 200	1 750	256	1 790	2 046
Sertifikatlån	-	-	0	-	-	0
Gjeld til kredittinstitusjoner ¹⁾	2 872	5 095	7 967	156	7 888	8 044
Annen rentebærende gjeld	2 538	-	2 538	2 199	-	2 199
Sum rentebærende gjeld¹⁾	5 960	6 295	12 255	2 611	9 678	12 289
Virkelig verdi rente- og valutaderivater (note 19)	39	4	44	22	6	28
Leverandørgjeld	621	-	621	572	-	572
Leieforpliktelse (note 28)	105	-	105	115	-	115
Påløpte renter	43	-	43	31	-	31
Skyldige offentlige avgifter	222	-	222	190	-	190
Annen gjeld	1 481	179	1 660	1 512	182	1 694
Sum ikke rentebærende gjeld	2 512	183	2 694	2 443	188	2 631

¹⁾ Vektet gjennomsnittlig rente per balansedag for konsernets rentebærende gjeld er 4,87 % (4,00), korrigert for inngåtte renteavtaler. Vektet gjennomsnittlig rentebindingsperiode 2,4 år (2,3).

Se note 18 for forklaring av konsernets finansielle risikostyring.

Note 23 Avstemming av forpliktelser fra finansieringsaktiviteter

	Langsiktig gjeld			Kortsiktig gjeld			Sum	
	Obligasjonslån	Gjeld kredittinsitiusjoner og andre	Leieforpliktelser	Sertifikatlån	Obligasjonslån	Gjeld kredittinsitiusjoner og andre		
Forpliktelser 01.01.2022	2 250	6 248	726	-	1 100	2 424	12 748	
Opptak av rentebærende gjeld		3 377		1 000		806	5 183 *	
Nedbetaling av rentebærende gjeld	-1 304	-2 455		-1 000		-70	-4 829 *	
Endring leieforpliktelser			46				46	
Nedbetaling leieforpliktelser			-113				-113 *	
Reklassifisering fra lang til kort	844	802			-844	-802	0	
Valutakurseffekter og annet		-83				-3	-86	
Forpliktelser 31.12.2022	Note 22	1 790	7 889	659	0	256	2 355	12 949
Opptak av rentebærende gjeld			2 247					2 247 *
Nedbetaling av rentebærende gjeld	-296	-2 479				286		-2 489 *
Endring leieforpliktelser			63					63
Nedbetaling leieforpliktelser			-124					-124 *
Reklassifisering fra lang til kort	-294	-2 766			294	2 766		0
Valutakurseffekter og annet		205				3		208
Forpliktelser 31.12.2023	Note 22	1 200	5 095	598	0	550	5 410	12 853

* Avstembart mot kontantstrømpoppstillingen under finansieringsaktiviteter.

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

Note 24 Forfallsstruktur finansielle forpliktelser

Oversikt over forfallsstrukturen for konsernets finansielle forpliktelser, basert på udiskonterte kontraktuelle betalinger:
Tabellen viser nominelle kontantstrømmer inkludert renter.

31.12.2023	Gjenværende periode						Sum
	0-1 år	1-2 år	2-3 år	3-4 år	4-5 år	Mer enn 5 år	
Finansielle forpliktelser							
Obligasjonslån	626	537	26	713	0	0	1 903
Sertifikatlån	-	-	-	-	-	-	-
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 208	901	3 570	927	-	-	8 607
Annen rentebærende gjeld	2 542	-	-	-	-	-	2 542
Leverandørgjeld og annen gjeld	2 474	-	-	-	-	177	2 651
Renteswapper (negativ markedsverdi)	-11	19	24	23	20	5	79
Renteswapper (positiv markedsverdi)	-63	-39	-34	-22	-10	-8	-175
Rente- og valutaswapper (negativ markedsverdi)	120	-	-	-	-	-	120
Rente- og valutaswapper (positiv markedsverdi)	-	-3	-	-	-	-	-3
Valutaterminer (negativ markedsverdi)	29	-	-	-	-	-	29
Valutaterminer (positiv markedsverdi)	-44	-	-	-	-	-	-44
Sum	8 882	1 416	3 587	1 640	10	173	15 708

31.12.2022	Gjenværende periode						Sum
	0-1 år	1-2 år	2-3 år	3-4 år	4-5 år	Mer enn 5 år	
Finansielle forpliktelser							
Obligasjonslån	340	652	535	25	713	-	2 266
Sertifikatlån	-	-	-	-	-	-	-
Gjeld til kredittinstitusjoner	506	3 052	4 646	21	578	-	8 802
Annen rentebærende gjeld	2 199	-	-	-	-	-	2 199
Leverandørgjeld og annen gjeld	2 424	-	-	-	-	178	2 602
Renteswapper (negativ markedsverdi)	25	22	20	21	20	19	127
Renteswapper (positiv markedsverdi)	-35	-44	-38	-34	-21	-18	-190
Rente- og valutaswapper (negativ markedsverdi)	120	-	-	-	-	-	120
Rente- og valutaswapper (positiv markedsverdi)	-	-3	-	-	-	-	-3
Valutaterminer (negativ markedsverdi)	7	-	-	-	-	-	7
Valutaterminer (positiv markedsverdi)	-12	-	-	-	-	-	-12
Sum	5 575	3 679	5 163	33	1 290	179	15 919

	2023	2022
Pantstillelser og garantier mv.		
Gjeld som er sikret ved pant i eiendeler:		
Obligasjonslån	1 250	1 290
Sertifikatlån	-	0
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 967	8 016
Annen rentebærende gjeld	-	0
Sum	9 217	9 306

Balanseført verdi av de pantsatte eiendeler:

Eierbenyttet eiendom	6 654	6 532
Investerings eiendom	16 456	18 211

Note 25 Skatt**Utsatt skatt**

Utsatt skatt nettoføres når konsernet har en juridisk rett til motregning, og dersom den utsatte skatten er til samme skattemyndighet.

Følgende beløp er blitt nettoført:

	2023	2022
Utsatt skatt	6 440	7 032
Utsatt skattefordel	0	-
Netto utsatt skatt	6 440	7 032

Endring i balanseført utsatt skatt:	2023	2022
Balanseført verdi 01.01.	7 032	6 866
Resultatført i perioden	-644	111
Skatt ikke ført mot resultatet (valuta)	58	-2
Tilgang og avgang datterselskaper	-6	26
Resultatført i utvidet resultat	-	30
Balanseført verdi 31.12.	6 440	7 032

Endring i balanseført netto utsatt skatt:

	Anleggs- midler	Virkelig verdi /gevinster	Finansielle instrumenter	Omløpsmidler	Avsetning for forpliktelser	Fremførbart underskudd	Sum
01.01.2022	1 781	5 411	-197	-42	-17	-70	6 866
Resultatført i perioden	52	2	104	-24	-4	-19	111
Skatt ikke ført mot resultatet	-2						-2
Tilgang og avgang datterselskaper	26						26
Resultatført i utvidet resultat	30						30
31.12.2022	1 887	5 414	-93	-65	-21	-89	7 032
Resultatført i perioden	-660	-4	2	34	-0	-16	-644
Skatt ikke ført mot resultatet	58						58
Tilgang og avgang datterselskaper	-6						-6
Resultatført i utvidet resultat	-						-
31.12.2023	1 279	5 410	-92	-31	-21	-106	6 440

Midlertidige forskjeller som ikke inngår i grunnlaget for beregning av utsatt skatt	2023	2022
Ved inngangen til året	-208	-214
Oppkjøp	418	139
Andre forskjeller	-619	-132
Sum	-408	-208

Årets skattekostnad:	2023	2022
Betalbar skatt ¹⁾	168	131
Endring i utsatt skatt	-644	111
Årets totale skattekostnad	-477	242

Anvendt skattesats 22 %

¹⁾ Det er kostnadsført 25 millioner kroner i skatt tidligere år, grunnet inntektsførte renter. Se note 10.

Avstemming mellom skattekostnad og resultat multiplisert med nominell skattesats	2023	2022
Resultat før skattekostnad	-2 265	1 121
Regnskapsmessig resultat multiplisert med nominell skattesats 22 %	-498	247
Justert skattesats Sverige 20,6 %, Belgia 25 %, Nederland 25,8 %	-0	3
Skatt på resultat av andeler i tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet	21	-13
Skatt på andre endringer	1	5
Bokført skattekostnad	-477	242
Effektiv skattesats	21,05 %	21,56 %

Note 26 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

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

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

	2023	2022
Aksjonærene i selskapet per 31.12.		
Olav Thon Gruppen AS, antall aksjer	300 125	300 125
Olav Thon Gruppen AS, eierandel	100 %	100 %
 (Beløp i hele kroner)		
Aksjekapital 01.01.	300 125 000	300 125 000
Endring i aksjekapitalen i året	-	-
Aksjekapital 31.12.	300 125 000	300 125 000

Note 27 Nærstående parter

Olav Thon Stiftelsen eier indirekte 100 % av selskapets aksjekapital gjennom stiftelsens heleide datterselskap Olav Thon Gruppen AS.

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

Thon Holding er forretningsfører for søsterselskapet Olav Thon Eiendomsselskap ASA. Gjennom avtalen sikres Olav Thon Eiendomsselskap ASA tilgang på Olav Thon Gruppen AS sine ressurser innen eiendomsforvaltning og generell forretningsdrift. Honoraret utgjør 4 % av brutto leieinntekter, med mulighet for tilleggsgodtgjørelse for eventuelle særskilte oppgaver forretningsfører pålegges. For 2023 utgjorde totalt honorar 165 millioner kroner (154).

Det foreligger avtaler om utleie av lokaler til selskaper i Olav Thon Gruppen AS, hvor leiebetingelsene er basert på generelle markedsbetingelser på avtaletidspunktet.

Samlede leiekostnader fra selskaper i Olav Thon Gruppen AS utgjorde i 109 millioner kroner (94).

Følgende transaksjoner med nærstående parter er regnskapsført per 31.12.2023:

Regnskapslinjer	Motpart	2023	2022
Leiekostnader	Selskaper i Olav Thon Eiendomsselskap ASA	109	94
	Felleskontrollerte virksomheter	-	-
	Tilknyttede selskaper	-	-
Eiendomsrelaterte inntekter	Selskaper i Olav Thon Eiendomsselskap ASA	41	29
	Felleskontrollerte virksomheter	1	1
	Tilknyttede selskaper	-	-
Administrasjonshonorarer	Selskaper i Olav Thon Eiendomsselskap ASA	165	154
	Felleskontrollerte virksomheter	-	-
	Tilknyttede selskaper	-	-
Fordringer	Selskaper i Olav Thon Eiendomsselskap ASA	-	-
	Felleskontrollerte virksomheter	25	24
	Tilknyttede selskaper	-	-

Note 28 Leieavtaler**Leieavtaler hvor konsernet er leietaker**

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

Bevegelse rett til bruk eiendel	Lokaler				Sum
	Leie lokaler	hotellbygg	Parkering	Øvrige leieavtaler	
Balanse 01.01.2022	80	606	78	15	778
Avskrivninger	-24	-86	-12	-1	-123
Tilgang	14	-	2	-	16
Øvrige justeringer	-4	42	2	-3	37
Balanse 31.12.2022	66	562	70	11	709
Avskrivninger	-24	-91	-12	-1	-128
Tilgang	10	-	-	-	10
Øvrige justeringer	3	36	5	1	45
Balanse 31.12.2023	55	507	62	11	636

Leieforpliktelser	2023	2022
Forfallsanalyse - kontraktuelle forpliktelser på udiskontert kontantstrøm		
Innen 1 år	139	152
Mellom 1 til 5 år	503	496
Mer enn 5 år	204	300
Sum udiskontert leieforpliktelse per 31.12.	847	949

Leieforpliktelse inkludert i balansen per 31.12.	703	774
Kortsiktig	Note 22	105
Langsiktig		598

Beløp innregnet i resultatregnskapet

Renter på leieforpliktelsen	40	44
Avskrivning av bruksretteieendeler	128	123
Gevinst og tap knyttet til termineringer, nedskrivninger og andre endringer	-1	-1
Variable leiebetalinger som ikke er inkludert i beregningen av leieforpliktelsen	27	18

Tilleggsinformasjon

Diskontert leieforpliktelse for forlengelsesopsjoner hvor utøvelse ikke er rimelig sikker	181	231
Vektet gjennomsnittlig marginal lånerente per 31.12.	5,47 %	5,49 %
Sum kontantstrøm betalt for leieavtaler	164	156

Leieavtaler hvor konsernet er utleier

Konsernet har inngått avtaler for utleie av fast eiendom. Kontraktene har i gjennomsnitt en gjenværende leieperiode på 4,3 år (4,2).

Konsernet har kun operasjonelle leieavtaler i sin portefølje.

Forfallsanalyse - minimumsinntekt for leieavtaler på udiskontert kontantstrøm

	2023	2022
Innen 1 år	182	180
1-2 år	319	308
2-3 år	283	326
3-4 år	276	194
4-5 år	213	243
mer enn 5 år	697	577
Sum	1 970	1 828

Variable leiebetalinger som ikke avhenger av en indeks eller en rentesats utgjør 140 millioner kroner (114) i 2023.

Note 29 Betingede forpliktelser

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

Note 30 Vesentlige regnskapsestimer og skjønnsmessige vurderinger

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

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

For informasjon om investeringseiendommer henvises det til note 13.

Note 31 Hendelser etter balansedagen

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

ÅRSREGNSKAP
FOR
THON HOLDING AS

THON HOLDING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i tusen kroner	Note	2023	2022
Leieinntekter	1	1 614	1 316
Varesalg	1	5 620	4 581
Andre driftsinntekter	1	628 966	511 322
Driftsinntekter	1	636 200	517 219
Varekostnader		-4 772	-3 776
Lønnskostnader	2	-347 228	-271 164
Ordinære avskrivninger	3	-23 280	-21 394
Nedskrivninger	3	0	-2 746
Andre driftskostnader	2, 4	-312 115	-235 440
Driftskostnader		-687 394	-534 520
Driftsresultat		-51 194	-17 301
Finansinntekter	5	1 572 784	2 589 029
Finanskostnader	5	-1 422 777	-767 000
Verdiendring finansielle instrumenter	6, 7	-22 986	-119 076
Netto finansposter		127 022	1 702 953
Resultat før skattekostnad		75 828	1 685 652
Skattekostnad	8	-19 184	25 794
Resultat		56 644	1 711 446

THON HOLDING AS

BALANSE

Beløp i tusen kroner	Note	2023	2022
EIENDELER			
Immaterielle eiendeler	3	38 310	39 170
Utsatt skattefordel	8	20 797	15 093
Varige driftsmidler	3	22 074	18 014
Investering i datterselskaper	9	4 672 427	4 655 727
Finansielle anleggsmidler	9, 10	119 045	59 370
Sum anleggsmidler		4 872 653	4 787 374
Varer			
Varer		84	1 685
Fordringer	11, 12	7 224 920	7 556 203
Finansielle omløpsmidler	13	8 433	8 693
Bankinnskudd	14	634 280	567 891
Sum omløpsmidler		7 867 718	8 134 472
Sum eiendeler		12 740 371	12 921 847
EGENKAPITAL OG GJELD			
Aksjekapital	15, 16	300 125	300 125
Annen innskutt egenkapital	16	850	850
Annen egenkapital	16	3 604 655	3 537 374
Sum egenkapital		3 905 631	3 838 349
Pensjonsforpliktelser	17	2 951	
Langsiktig gjeld	7, 18, 19	6 259 707	8 302 805
Betalbar skatt	8	24 888	1
Kortsiktig gjeld	12, 20	2 547 195	780 690
Sum gjeld		8 834 740	9 083 496
Sum egenkapital og gjeld		12 740 371	12 921 847

Oslo, 03.04.2024
Styret i Thon Holding AS



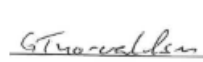
Kjetil Nilsen
(Styrets formann/
Adm. Direktør)



Arne B. Sperre
(Styremedlem)



Olav Thon
(Styremedlem)



Geir T. Thorvaldsen
(Styremedlem)

THON HOLDING AS

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Beløp i tusen kroner	2023	2022
KONTANTSTRØM FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER		
Netto kontantstrøm fra drift	75 828	1 685 652
Kostnadsførte renter	683 914	402 489
Betalte renter	-682 326	-395 973
Betalte skatter	-1	-12
Endring i driftsrelaterte tidsavgrensingsposter (endring i arbeidskapital)	1 645 493	-1 695 058
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	1 722 908	-2 902
KONTANTSTRØM FRA INVESTERINGSAKTIVITETER		
Utbetaling ved kjøp av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	-57 350	-373 644
Innbetaling ved salg av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	13 615	820
Netto kontantstrøm fra andre investeringer	-44 620	216 700
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-88 355	-156 124
KONTANTSTRØM FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER		
Opptak av ny rentebærende gjeld		645 154
Nedbetaling av rentebærende gjeld	-1 759 564	-225 904
Nettoeffekt av andre kapitalendringer	191 400	261 700
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-1 568 164	680 950
Netto endring i kontantstrøm	66 389	521 924
Konter og ekvivalenter ved periodens start	567 891	45 967
Konter og ekvivalenter ved periodens slutt	634 280	567 891
Ubenyttet del av kassekreditt og andre trekkrettigheter	4 115 898	4 081 217

THON HOLDING AS

NOTER

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

GENERELT

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

Regnskapsprinsipper

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

Valuta

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

Inntektsføring

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

Driftsinntekter fra administrative tjenester til datterselskaper utgjør hovedvirksomheten.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Finansielle instrumenter (derivater)

Renteswaper- sikringsbokføring

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

Valutaderivater (Valutaterminkontrakter og rente- og valutaderivater)

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

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

Varige driftsmidler

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

Bankinnskudd

Bankinnskudd består av bankbeholdning.

Fordringer

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

Datterselskaper og tilknyttede selskaper

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

Utbytte

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

Skatt

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

Skattetrekk

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

Lån

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

Innskuddsbasert pensjoner

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

Kontantstrøm

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

Hendelser etter balansedagen

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

THON HOLDING AS

NOTER TIL REGNSKAPET

(alle beløp i tusen kroner)

1 Driftsinntekter

	2023	2022
Administrasjonshonorar	535 519	446 268
Gevinst ved avgang anleggsmidler	2 057	537
Offentlige tilskudd*	0	83
Andre driftsinntekter	91 390	64 433
Sum Andre driftsinntekter	628 966	511 322

*Offentlige tilskudd er kompensasjon for inntektsreduksjon knyttet til Covid-19.

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

Geografisk fordeling driftsinntekter	2023	2022
Norge	614 524	501 891
Sverige	10 933	8 642
Belgia	7 451	5 625
Andre	3 292	1 061
Sum Driftsinntekter	636 200	517 219

2 Lønnskostnader, godtgjørelser mv.

	2023	2022
Lønninger	274 038	217 124
Arbeidsgiveravgift	44 418	32 481
Pensjonskostnader *	15 777	13 384
Andre ytelser	12 996	8 175
Sum	347 228	271 164

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

	2023	2022
Antall årsverk	299	215

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

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

Oversikt over ytelser til administrerende direktør:

	2023	2022
Lønn	3 973	2 941
Pensjon	335	276
Andre ytelser	226	185

Godtgjørelse til styret (i hele tusen kroner):	0	0
--	---	---

Det foreligger ikke avtaler vedrørende kompensasjon ved fratreden eller avtaler utover ordinær OTP og innskuddspensjonsordningen som omtalt i note 17 for administrerende direktør, styreformann eller styremedlemmer. Det foreligger for selskapet ingen form for bonusavtaler, aksjeopsjonsordninger eller incentivavtaler. Samlede lån og sikkerhetsstillelser til fordel for ansatte i selskapet utgjør kr. 0,-.

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

Revisjonshonorar/-tjenester	2023	2022
Lovpålagt revisjon	484	429
Andre attestasjonstjenester	67	13
Andre tjenester utenfor revisjonen	37	0
Sum	588	442

Pensjonskostnader	2023	2022
Obligatorisk tjenstepensjon	13 788	10 870
Annen tjenstepensjon	1 989	2 514
Netto pensjonskostnader	15 777	13 384

3 Varige driftsmidler

	Varige driftsmidler			Immaterielle eiendeler
	Fast eiendom	Løsøre	Sum	Rettigheter
Anskaffelseskost per 01.01.	6 001	90 921	96 922	100 149
Tilgang	0	9 658	9 658	17 743
Avgang		-5 527	-5 527	0
Anskaffelseskost per 31.12.	6 001	95 052	101 053	117 892
			0	
Akkumulerte avskrivninger pr 31.12.	-272	-78 706	-78 978	-79 581
Samlede nedskrivninger per 31.12.		0	0	0
Balanseført verdi per 31.12.	5 729	16 345	22 074	38 310
			0	
Årets avskrivninger	-82	-4 596	-4 678	-18 602
Årets nedskrivninger		0	0	0
Årlig leie, ikke balanseførte driftsmidler	-30 204	-192	-30 396	
Økonomisk levetid	100 år	3-7 år		3-7 år
Valgt avskrivningsplan	Lineær	Lineær		Lineær

4 Andre driftskostnader

	2023	2022
Vedlikeholdskostnader	807	782
Leiekostnader	81 040	72 627
Fremmedtjenester/innleid arbeidshjelp	92 066	53 943
Øvrige driftskostnader	138 201	108 088
Sum	312 115	235 440

5 Finansinntekter og finanskostnader

	2023	2022
Finansinntekter		
Renter fra konsernselskaper*	627 092	181 234
Konsernbidrag	370 000	191 400
Andre renteinntekter	67 656	17 067
Valutagevinster	507 236	393 563
Utbytte	800	1 805 764
Sum	1 572 784	2 589 029
Finanskostnader		
Renter til konsernselskaper	256 335	102 256
Andre rentekostnader	427 578	293 180
Valutatap	685 116	329 654
Nedskrivning/tilbakeført nedskrivning aksjer i datterselskaper	13 000	0
Verdiendring finansielle omløpsmidler	259	2 119
Andre finanskostnader	40 487	39 793
Sum	1 422 777	767 000

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

Renteinntekten fordelt pr år:

2017	8 628
2018	4 337 961
2019	22 122 869
2020	23 944 183
2021	24 863 254
2022	42 115 448
Sum	117 392 343

6 Finansiell risikostyring

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

Likviditetsrisiko

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

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

Renterisiko

Gjennom bruk av finansielle instrumenter tilpasses selskapets rentereguleringsprofil til renteforventninger og til definerte målsettinger for renterisiko. For å redusere resultateffekten av renteendringer i det kortsiktige rentemarkedet har selskapet en betydelig andel langsiktig rentebinding. For den delen av porteføljen med kortsiktig rentebinding, reduseres renterisikoen ved at tidspunktene for renteregulering balanseres. Selskapets gjeld opptas i hovedsak med flytende rente, og for å tilpasse gjeldsporteføljen til selskapets målsetting for renteprofil anvendes renteswapavtaler. Se note 18 for ytterligere informasjon om sikringsbokføring.

Valutarisiko

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

7 Finansielle instrumenter (derivater)

Valutaterminkontrakter og rente- og valutaderivater er regnskapsført til virkelig verdi. Instrumentene er inngått for sikring av investering i utenlandsk virksomhet i konsernet, men det benyttes ikke sikringsbokføring i selskapsregnskapet. Virkelig verdi er fastsatt i henhold til som er observerbart i markedet på balansedagen.

Renteswapene inngår i selskapets sikringsbokføring, som tilsier at verdiendringer ikke resultatføres (se note 19).

	2023		2 022	
	Virkelig verdi	Balanseført verdi	Virkelig verdi	Balanseført verdi
Valutaterminkontrakter	15 187	15 187	4 591	4 591
Rente- og valutaswap	-116 807	-116 807	-83 224	-83 224
Renteswap	46 226	0	11 588	0
Sum	-55 394	-101 620	-67 045	-78 633
Resultatført verdiendring	-22 986		-119 076	

8 Skatt

Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt	2023	2022
<u>Forskjeller som utlignes:</u>		
Anleggsmidler	-1 826	-4 745
Omløpsmidler	0	0
Gjeld	-1 994	0
Underskudd til fremføring	0	0
Andre forskjeller	-90 711	-63 861
Sum	-94 531	-68 606

<u>Forskjeller som ikke utlignes:</u>		
Oppskrivninger	0	0
Avskåret rentefradrag	0	0
Sum	0	0

Sum midlertidige forskjeller	-94 531	-68 606
------------------------------	---------	---------

Herav:

Forskjeller som inngår i endring midlertidige forskjeller	7 088	10 027
Forskjeller som inngår i utsatt skatt	0	0

Utsatt skatt

Utsatt skattefordel	-20 797	-15 093
---------------------	---------	---------

Betalbar skatt fremkommer slik:	2023	2022
Ordinært resultat før skattekostnad	75 828	1 685 652
Permanente forskjeller	-78 687	-1 683 823
Endring midlertidige forskjeller	2 939	-1 824
Grunnlag betalbar skatt	80	5
Betalbar skatt	18	1
Betalbar skatt tidligere år*	24 870	
Betalbar skatt totalt	24 888	1

Årets skattekostnad fremkommer slik:	2023	2022
Betalbar skatt	18	1
Skatt tidligere år*	24 870	
Endring i utsatt skatt	-5 704	-25 795
Årets totale skattekostnad	19 184	-25 794

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

9 Datterselskap/konsernselskap

Datterselskap	Virksomhet	Ervervs- år	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmerett	Selskapets resultat	Selskapets egenkapital	Balanseført verdi
Conrad Langaard AS	Øvrige	1985	Oslo	100	3 380	11 468	13 500
Follo Fjernvarme AS	Øvrige	2005	Oslo	100	-4 486	79 474	89 296
Investhon AS	Øvrige	1986	Oslo	100	66 804	452 297	147 015
Norsk Pantelotteri AS	Øvrige	2011	Oslo	60	8 954	19 948	2 582
Norsk Underholdningsspill AS	Øvrige	1996	Oslo	100	16 419	56 480	5 152
Resthon AS	Øvrige	1984	Oslo	100	-47 746	27 590	2 182
Thon Eiendomsdrift AS	Eiendom	1985	Oslo	100	158 841	5 396 530	3 950 000
Thon Hotels AS	Hotell drift	2005	Oslo	100	-3 109	50 558	48 000
Time Park AS	Øvrige	2007	Oslo	100	-344	10 338	510
Unger Fabrikker AS	Øvrige	1991	Oslo	100	13 303	319 822	12 500
Thon Gjenbruk AS	Øvrige	2020	Oslo	100	-366	1 377	400
Amfi Drift AS	Øvrige	2022	Surnadal	100	4 249	158 022	191 000
Amfi Kreativ AS	Øvrige	2022	Surnadal	100	-4 582	4 731	0
Angvik Areal AS	Eiendom	2012-2023	Molde	80*	2346	263 694	210 291
							<u>4 672 427</u>

* Thon Holding AS har opsjon på kjøp av ytterligere 20 %

Tilknyttede selskap	Virksomhet	Ervervs- år	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmerett	Selskapets resultat	Selskapets egenkapital	Balanseført verdi
Angvik Eiendom AS	Eiendom	2015-2023	Molde	32	1 941	6 501	1 415
							<u>1 415</u>

Nedskrivning

Investering i Amfi Kreativ AS er nedskrevet med 13 000 tusen kroner til 0 pr 31.12.23.

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

10 Andre finansielle anleggsmidler

	2023	2022
Andre fordringer	114 232	57 757
Investeringer i tilknyttede virksomheter	1 415	1 166
Investeringer i aksjer	447	447
Investering i fond (se note 17)	2 951	0
Sum	119 045	59 370

11 Kortsiktige fordringer

	2023	2022
Kundefordringer	54 198	59 654
Fordringer på konsernselskaper	7 144 318	7 469 502
Forskuddsbetalte kostnader	23 740	24 329
Opptjent ikke fakturert inntekt	107	827
Andre fordringer	2 557	1 891
Sum	7 224 920	7 556 203

12 Mellomværende med foretak i samme konsern

	2023	2022
Fordringer på konsernselskap	7 144 318	7 469 502
Kortsiktig gjeld til konsernselskaper	29 851	24 837

13 Finansielle omløpsmidler

	Balanseført-verdi	Markeds-verdi
Omløpsaksjer		
Norske aksjer (hver under 10 % eierandel)	8 433	8 433
Sum	8 433	8 433

14 Bankinnskudd og kontanter

	2023	2022
Kontanter og bankinnskudd	634 280	567 891
Bundne midler	0	0
Sum	634 280	567 891

15 Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Aksjekapitalen i selskapet utgjør 300.125.000 kroner fordelt på 300.125 aksjer, hver pålydende kr. 1.000,-. Vedtektene inneholder ingen bestemmelser om stemmerett eller rettigheter om utstedelse av nye aksjer.

Per 31.12.2023 var samtlige aksjer eiet av Olav Thon Gruppen AS.

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

Selskapet utarbeider konsernregnskap for Thon Holding konsernet, som publiseres på konsernets nettside (olavthon.no).

16 Egenkapital

	Aksje- kapital	Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital per 31.12.2022	300 125	850	3 537 374	3 838 349
Salg virksomhet			10 638	10 638
Årets resultat			56 644	56 644
Egenkapital per 31.12.2023	300 125	850	3 604 656	3 905 631

Det ble gjennomført et innmatssalg fra Thon Holding AS til Thon Eiendomsprosjekt AS med virkning 1.1.23. Dette medførte at immaterielle eiendeler med 10 638 tusen kroner er bokført mot egenkapitalen som en følge av kontinuitetsgjennomskjæring i konsern.

17 Pensjonsforpliktelser

Enkelte ansatte har en avtale om opptjening av en supplerende pensjon som har likhetstrekk med en innskuddspensjon, med opptjening så lenge vedkommende er ansatt. Årlig opptjening innbetales på et verdipapirfond som står i selskapets navn. Arbeidsgivers forpliktelser er begrenset til innskuddet, og arbeidstakers rettigheter tilsvarer til enhver tid verdien av inntæktene på fondet. Verdipapirfondet og forpliktelsen, som begge utgjør 2 951 tusen kr. pr 31.12.2023, er presentert brutto i balansen. Årets kostnad knyttet til denne ordningen utgjør 1 994 tusen kr.

18 Langsiktig gjeld

	2023	2022
Gjeld til kredittinstitusjoner ¹⁾	4 942 900	6 429 580
Obligasjonslån ¹⁾	1 200 000	1 790 000
Annen langsiktig gjeld	116 807	83 225
Sum	6 259 707	8 302 805

Avdragsstrukturen for gjeld til kredittinstitusjoner og obligasjonslån er:

(1. års avdrag, se note 20)

År	2024	2 005 200
	2025	1 062 025
	2026	3 471 125
	2027	1 609 750
	Senere	0
Sum		8 148 100

	2023	2022
Gjeld som er sikret ved pant i eiendeler: ¹⁾		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 942 900	6 429 580
Obligasjonslån	1 250 000	1 290 000
Sum	6 192 900	7 719 580

Balanseført verdi av pantsatte eiendeler i Thon Holding AS:

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	0	0
Sum	0	0

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

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

Selskapet har stillet garanti på tilsammen 502 millioner kroner på vegne av datterselskap.

19 Sikringsbokføring - Renteswapavtaler

Selskapet benytter sikringsbokføring til styring av konsernets renterisiko, hvor flytende rentebærende gjeld sikres med renteswaper. Selskapets vurdering er at det er en økonomisk sikring som antas å gi en effektiv risikoreduksjon for endringer i markedsrenten. Sikringsstrategien til konsernet er at 30 % til 60 % av rentebærende gjeld skal ha fast rente. Sikringsobjektet er i all hovedsak flytende rentebetalinger, som sikres med en renteswap hvor selskapet betaler fast rente og mottar flytende rente. Dette er vurdert å være kontantstrømsikring. Renteswapene har samme pålydende og samme tidspunkt for rentebetaling som lånet, mens durasjonen for renteswapene ofte er lengre enn for lånet. Selskapets renteswaper sikrer derfor fremtidige rentebetalinger på nåværende og fremtidig reforhandlet gjeld.

Ved opptak av obligasjonslån med fast rente i lånets løpetid, inngås det fra tid til annen renteswaper hvor konsernet bytter rentebetingelser fra fast til flytende rente. Renteswapen anses da som et sikringsinstrument i en virkelig verdi sikring av lånet. Obligasjonslånet og tilhørende renteswap inngår deretter samlet som en del av gjeldsporteføljen med flytende rente, som sikres til fast rente med kontantstrømsikring som beskrevet over.

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

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

Instrumenter per 31.12.2022	Utløpsår	(hovedstol)	Snittrente
Renteswapavtaler			
Betaler fast - mottar flytende:			
	2023	30	2,48 % **
	2024	2 300	3,84 %
	2027	500	0,21 % *
	2028	400	3,94 %
	2029	950	4,33 %
	2031	250	2,35 %
Betaler flytende - mottar fast:			
	2 027	700	2,86 %
Forward renteswapavtale			
Betaler fast - mottar flytende:			
	2024-2027	700	0,84 %
	2024-2029	500	1,50 %
Sum markedsverdi***			-343 527
Ikke resultatført urealisert verdiendring- periodens			261 033

* Svenske kroner (SEK)

** Euro (EUR)

***Markedsverdi tilsvarer ikke resultatført urealisert verdiendring akkumulert

20 Kortsiktig gjeld

	2023	2022
Påløpt rente	27 238	20 230
Leverandørgjeld	62 550	49 623
Skyldige offentlige avgifter	28 548	27 598
1. års avdrag langsiktig gjeld	2 005 200	256 000
Gjeld gavekort	382 984	366 455
Annen gjeld	40 675	60 785
Sum	2 547 195	780 690

21 Hendelser etter balansedagen

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

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Thon Holding AS

Konklusjon

Vi har revidert Thon Holding AS sitt årsregnskap.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Annen informasjon

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

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

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

Konklusjon om årsberetningen

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

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

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Erik H. Lie
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

THON HOLDING AS

Stenersgata 2a
Postboks 489 Sentrum
0105 Oslo
Tel.: +47 23 08 00 00
firmapost@olavthon.no

olavthon.no