

ÅRSRAPPORT 2025

OLAV THON
EIENDOMSSKAP



INNHold

<u>3</u>	Olav Thon Eiendomsselskap i korte trekk
<u>4</u>	Hovedpunkter 2025
<u>5</u>	Nøkkeltall
<u>6</u>	Årsberetning 2025
<u>15</u>	Erklæring i henhold til verdipapirhandelloven
<u>16</u>	Styret
<u>19</u>	Årsregnskap konsern
<u>23</u>	Noter konsern
<u>64</u>	Årsregnskap morselskap
<u>67</u>	Noter morselskap
<u>82</u>	Alternative resultatmål
<u>87</u>	Revisors beretning

OLAV THON EIENDOMSSKAP ASA

I KORTE TREKK

HISTORIKK

Olav Thon Eiendomsselskap ASA ble etablert i 1982, og aksjene i selskapet var notert på Oslo Børs fra 1983 til 2026.

I 2025 fremmet Thon Gruppen AS et frivillig tilbud om kjøp av alle utestående aksjer i selskapet. Thon Gruppen AS mottok aksepten som økte eierandel til 95 %, og etter en etterfølgende tvangsinnløsning av resterende utestående aksjer ble Thon Gruppen eier av alle aksjene tidlig i 2026. Selskapets aksjer ble deretter slettet fra notering på Oslo Børs.

Siden starten har selskapet vokst betydelig, og årlig leieinntektsnivå for selskapets eiendommer har økt fra opprinnelig 27 millioner kroner til 4 275 millioner kroner ved inngangen til 2026. Selskapets bokførte egenkapital har i samme periode økt fra 27 millioner kroner til 33 milliarder kroner.

Selskapets største markedssegment er kjøpesenter-eiendom, og Olav Thon Eiendomsselskap ASA er i dag Norges ledende kjøpesenteraktør. I tillegg har Olav Thon Eiendomsselskap en betydelig portefølje av næringseiendommer innenfor andre segmenter, hovedsaklig i Oslo-området.

Selskapet inngår i Thon Gruppen AS, som er Norges største private eiendomsaktør og en av Norges største hotelloperatører (Thon Hotels). Thon Gruppen AS eies av Olav Thon Stiftelsen.

HOVEDSTRATEGI

ERVERVE - UTVIKLE - EIE

Selskapets strategi er å investere i eiendommer med utviklingspotensial innenfor ulike eiendomssegmenter.

Utviklingspotensialet i eiendomsporteføljen søkes realisert både ved aktiv videreutvikling, effektiv forvaltning og høy leietakertilfredshet. I en kapitalintensiv næring vektlegges det at selskapet skal ha en ubetinget sterk finansiell posisjon.

Kombinasjonen av høy løpende avkastning på eiendomsporteføljen og verdiskaping som følge av aktiv eiendomsutvikling, forventes å bidra til maksimal verdistigning både i et kort- og langsiktig perspektiv.

FORRETNINGSMESSIGE MÅL

Det overordnede mål for Olav Thon Eiendomsselskap ASAs virksomhet er å oppnå maksimal vekst i konsernets egenkapital.

Vekst av virksomheten skal være underordnet kravet om en sterk finansiell stilling.

STYRE OG ADMINISTRASJON

Kjetil Nilsen, Styreleder
Sissel Berdal Haga Thon, Styremedlem
Arne B. Sperre, Styremedlem
Elisabeth Holvik, Styremedlem
Stig O. Jacobsen, Styremedlem
Dag Tangevald-Jensen, Administrerende direktør
Annette Hofgaard, Varamedlem

HOVEDPUNKTER 2025

- Konsernet hadde et tilfredsstillende resultat i 2025, og resultatet før skattekostnad ble 2 416 millioner kroner (2 863).
- Resultat før skattekostnad, verdiendringer og valuta beløp seg til 2 182 millioner kroner (2 129).
- Verdiendring av investeringseiendommer og finansielle instrumenter utgjorde totalt 343 millioner kroner (774).
- Konsernets leieinntekter i 2025 beløp seg til 4 009 millioner kroner (3 807).
- Konsernets finansielle posisjon er solid, og ved årsskiftet var konsernets egenkapitalandel 50 % (51 %), og likviditetsreserven 9 021 millioner kroner (6 561).
- Omsetningen i kjøpesenterporteføljen¹ var 63 344 millioner kroner, en økning på 3,7 % fra 2024.
- I 4. kvartal ble det inngått avtale om kjøp av eiendommen Storgata 5 -7 på ca. 6 500 kvadratmeter i Oslo sentrum.
- Thon Gruppen AS lanserte et frivillig tilbud om kjøp av alle utestående aksjer i Olav Thon Eiendomsselskap ASA, og mottok akseptert som økte eierandelen til 94,8 % ved utløpet av tilbudsperioden i januar 2026. Etter tvangsutløsning av gjenværende minoritetsaksjonærer i slutten av januar 2026 økte Thon Gruppens eierandel til 100 %, og selskapets aksjer ble deretter slettet fra notering på Oslo Børs.

Bildet på forsiden: Thon Senter Lagunen/Morten Wanvik

¹ Omsetningstallene er rapportert fra leietakerne, og de viser hel- og deleide selskaper.

NØKKELTALL

	ARM ¹	31.12.25	31.12.24
(Beløp i millioner kroner)			
Netto leieinntekter		3 402	3 317
Verdiendring inv.eiendommer og finansielle instrumenter	1	343	774
Resultat før skattekostnad		2 416	2 863
Resultat før skattekostnad, verdiendringer og valuta	2	2 182	2 129
Egenkapitalandel	3	50 %	51 %
Egenkapital per aksje (kroner)	4	324	312
Langsiktig substansverdi per aksje (kroner)	4	381	367
Netto kontantstrøm fra drift		1 974	1 953
Likviditetsreserver	5	9 021	6 561
Avdrag neste 12 mnd.	6	4 762	3 405
Rentebærende gjeld	7	22 419	21 342
Rente per balansedag	8	4,32 %	4,92 %
Belåningsgrad	7	37 %	36 %
Rentedekningsgrad	9	3,1	3,0
Netto investeringer	10	2 187	1 763
Markedsverdi eiendommer	11	60 937	58 612
Annualisert leieinntektsnivå	12	4 275	4 125
Avkastningskrav (yield)	13	6,2 %	6,2 %
Omsetning eide kjøpesentre		63 344	61 088
Børskurs (kroner)		335,0	227,0

¹ Definisjon, beregning og forklaring på bruk av alternative resultatmål (ARM) er tatt inn på side [82](#) i rapporten.

ÅRSBERETNING 2025

REDEGJØRELSE FOR REGNSKAPET

Konsernets årsregnskap er avlagt i samsvar med IFRS® Accounting Standards som er godkjent av EU, samt norske opplysningskrav som følger av regnskapsloven. Regnskapsprinsippene er benyttet konsistent i alle perioder som er presentert.

I henhold til regnskapslovens krav bekrefter styret at forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og at årsregnskapet for 2025 er utarbeidet i samsvar med dette.

FINANSIELL STILLING/ BALANSE PER

31.12.25

Konsernets eiendeler hadde en samlet balanseført verdi på 65 696 millioner kroner (63 058), hvorav investeringseiendommene utgjorde 60 961 millioner kroner (58 633).

Egenkapitalen var 32 994 millioner kroner (32 045), og egenkapitalandelen 50 % (51 %).

Egenkapital per aksje var 324 kroner (312), mens "Langsiktig substansverdi per aksje" er beregnet til 381 kroner (367).

Rentebærende gjeld var 22 419 millioner kroner (21 342), og belåningsgraden var 37 % (36 %).

Konsernets andel av egenkapitalen i felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper var 1 777 millioner kroner (1 770).

Resultatsammendrag for 2025

Resultat før skattekostnad ble 2 416 millioner kroner (2 863).

Verdiendringer av investeringseiendommer og finansielle instrumenter (inkludert felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper) utgjorde totalt 343 millioner kroner (774).

Resultat før skattekostnad, verdiendringer og valuta beløp seg til 2 182 millioner kroner (2 129).

Leieinntekter og eiendomsrelaterte inntekter/kostnader

Brutto leieinntekter var 4 009 millioner kroner (3 807).

Eiendomsrelaterte inntekter var 1 040 millioner kroner (1 080), og består i hovedsak av innbetalinger fra

konsernets leietakere til dekning av eiendommens felleskostnader og drift av senterforeninger. I 2024 ble det inntektsført 51 millioner kroner som kompensasjon for kansellering av leieavtaler.

Eiendomsrelaterte kostnader beløp seg til 1 647 millioner kroner (1 570), hvorav ovennevnte felleskostnader inngår med 956 millioner kroner (945).

Vedlikeholdskostnader på eiendomsporteføljen utgjorde 313 millioner kroner (261).

Netto leieinntekter utgjorde 3 402 millioner kroner (3 317).

Verdiendring av investeringseiendommer

Verdien av konsernets investeringseiendommer økte med 534 millioner kroner (346).

Konsernets eiendomsportefølje består av eiendomssegmentene:

- Kjøpesentereieendom i Norge og Sverige
- Næringseiendom inkludert utleieboliger, primært i Oslo-området

Konsernets eiendomssegmenter hadde begge en verdiøkning i 2025.

Verdien på porteføljen at kjøpesentereieendom økte med 400 millioner kroner (448), mens verdien på næringseiendom økte med 134 millioner kroner (-102).

For ytterligere detaljer henvises det til senere avsnitt om eiendomsvirksomheten og til note 9 i årsregnskapet.

Andel resultat i felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper

Konsernets andel av resultat i felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper utgjorde 39 millioner kroner (137).

Nedgangen fra 2024 forklares både av at samlede verdiendringene av kjøpesentereieendomme og finansielle instrumenter utgjorde -63 millioner kroner (-1), og at antall deleide kjøpesentre ble redusert i desember 2024 i forbindelse med en restrukturering av Amco Eiendom (50 % andel). Det henvises til årsrapport 2024 for beskrivelse av denne transaksjonen.

Den samlede oversikt over resultat og balanse for disse selskapene finnes i note 10, 11 og 12.

Andre driftsinntekter og kostnader

Andre driftsinntekter utgjorde 85 millioner kroner (75), og var i hovedsak salgsinntekter fra annen virksomhet.

Andre drifts- og administrasjonskostnader utgjorde 305 millioner kroner (260), mens ordinære avskrivninger beløp seg til -13 millioner kroner (-13).

Finansinntekter og kostnader

Konsernets netto finansposter utgjorde -1 325 millioner kroner (-739), hvorav verdiendringer på finansielle instrumenter utgjorde (128) millioner (429).

Netto rentekostnader utgjorde -1 048 millioner kroner (-1 070).

Som følge av nedgang i konsernets gjennomsnittrente ble rentekostnadene redusert i 2025 til tross for en høyere rentebærende gjeld enn i foregående år.

Urealisert valutatap knyttet til valutakursen for den svenske kronen utgjorde -95 millioner kroner (-24).

Verdiendring av finansielle instrumenter

Verdien på konsernets finansielle instrumenter ble redusert med (128) millioner kroner (429), primært som følge av økende langsiktige markedsrenter i Norge og Sverige gjennom 2025.

Kontantstrøm og likviditet

I 2025 var netto kontantstrøm fra driften 1 974 millioner kroner (1 953)².

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var 1 471 millioner kroner (1 741).

Netto kontantstrøm fra investeringsaktivitetene var -1 553 millioner kroner (-1 470), mens finansieringsaktivitetene økte likviditeten med 128 millioner kroner (-419).

Valutakurseffekten på konsernets bankbeholdning var -10 millioner kroner (5).

I 2025 ble dermed konsernets likviditetsbeholdning økt med 35 millioner kroner (-143).

Ved årsskiftet var konsernets likviditetsreserve 9 021 millioner kroner (6 561), og besto av kortsiktige plasseringer på 118 millioner kroner (83) og ubenyttede langsiktige kredittrammer på 8 903 millioner kroner (6 478).

MORSELSKAPETS REGNSKAP OG DISPONERING AV ÅRETS RESULTAT

Morselskapet Olav Thon Eiendomsselskap ASAs regnskap er utarbeidet i samsvar med norske regnskapsregler (NGAAP).

Olav Thon Eiendomsselskap ASA er siden 2020 rendyrket som et holdingselskap, og konsernets eiendomsportefølje eies indirekte gjennom datterselskap.

Morselskapets driftsinntekter utgjorde 0,4 millioner kroner (0,4), og resultat før skattekostnad beløp seg til -132 millioner kroner (87), hvorav 62 millioner kroner var utbytte fra datterselskaper.

Etter fradrag for skattekostnad ble resultatet -131 millioner kroner (72).

Styret foreslår at årets resultat overføres til annen egenkapital.

Disponering av morselskapets årsresultat:

Avsatt til utbytte 0,00 kroner per aksje:	0 millioner kroner
Overført til annen egenkapital:	-131 millioner kroner
Disponert resultat	-131 millioner kroner

Morselskapets eiendeler hadde ved årsskiftet en bokført verdi på 28 118 millioner kroner (26 602).

Bokført egenkapital var ved årsskiftet 5 340 millioner kroner (5 470), og egenkapitalandelen var 19,0 % (20,6 %).

EIENDOMSVIRKSOMHETEN

Eiendomsporteføljen per 31.12.25

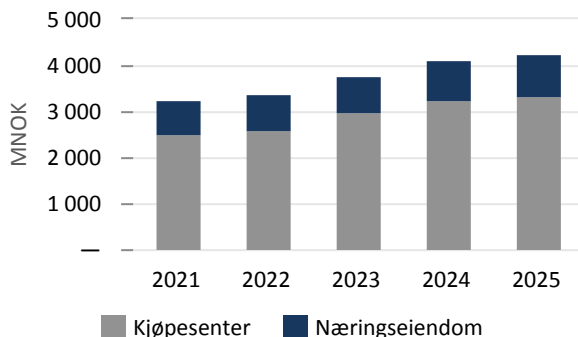
Konsernets portefølje av investeringseiendommer bokføres til virkelig verdi. For informasjon om verdsettelsesmodellen og variablene som inngår i verddivurderingen, henvises det til note 9.

Verdien av eiendomsporteføljen var vurdert til 60 937 millioner kroner (58 612), basert på et gjennomsnittlig avkastningskrav (yield) på 6,2 % (6,2 %).

Årlig leieinntektsnivå, som viser eiendomsporteføljens forventede markedsleie for utleide og ledige arealer, økte i 2025 med 150 millioner kroner til 4 275 millioner kroner (4 125).

² Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter - Kostnadsførte renter + Betalte renter + Betalte skatter - Endring i driftsrelaterte tidsavgrensingsposter.

Leieinntektsnivå



Eiendomsporteføljen fordeles på følgende segmenter:

Segment	Markedsverdi (Andel)	Leieinntektsnivå (Andel)	Yield
Kjøpesenter-eiendom	73 % (74 %)	78 % (79 %)	6,5 % (6,5 %)
Nærings-eiendom	27 % (26 %)	22 % (21 %)	5,3 % (5,2 %)

Per 31.12.25 var ledigheten i eiendomsporteføljen 5,2 % (3,8 %). Økt ledighet knyttet i hovedsak til et fåtall større nærings-eiendommer i Oslo som er under rehabilitering.

Eiendomsporteføljen eiet av felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper

I tillegg til eiendomsporteføljen som bokføres i konsernets balanse, har konsernet eierandeler i ytterligere 7 kjøpesentre, som eies gjennom felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper. Eierandelen i disse selskapene er mellom 20 % og 50 %.

Konsernets andel av leieinntektsnivået, var ved årsskiftet 185 millioner kroner (185), og verdien av eiendomsporteføljen er vurdert til 2 853 millioner kroner (2 831).

Kjøpesenterområdet

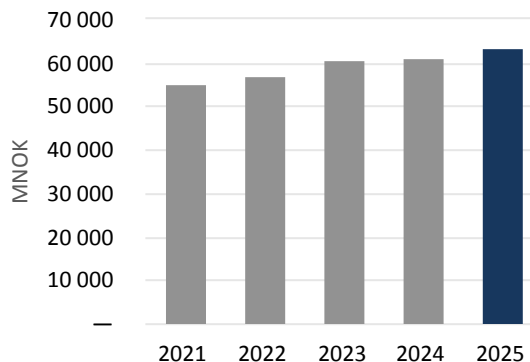
Ved årsskiftet eide Olav Thon Eiendomsselskap ASA helt eller delvis 58 kjøpesentre i Norge og Sverige.

Olav Thon Eiendomsselskap ASA er Norges ledende kjøpesenteraktør og har en solid markedsposisjon.

I kjøpesenterporteføljen inngår blant annet Norges største kjøpesenter målt etter omsetning, Lagunen Storsenter i Bergen, og totalt 5 av landets 7 største kjøpesentre.

I 2025 var den samlede butikkomsetningen 63 344 millioner kroner (61 088), fordelt på 59 190 millioner kroner (57 093) i Norge og 3 919 millioner svenske kroner (3 906) i Sverige³.

Kjøpesenteromsetning



Næringseiendom

Olav Thon Eiendomsselskap ASA har en betydelig eiendomsportefølje i tillegg til konsernets kjøpesenterportefølje.

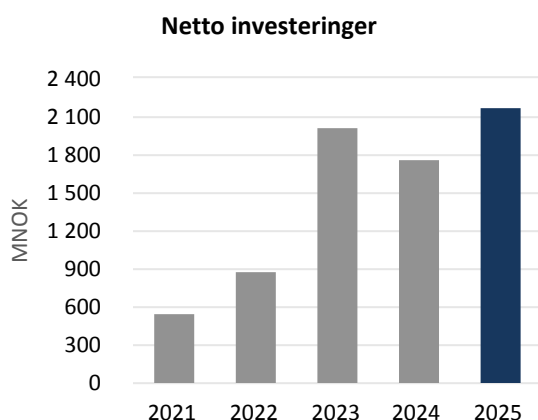
I segmentet Næringseiendom inngår 65 eiendommer innenfor ulike segmenter som handel, kontor, logistikk, hotell og rundt 500 utleieboliger. Hoveddelen av eiendommene ligger i Oslo-området.

For ytterligere informasjon om eiendomsvirksomheten henvises til selskapets nettside olt.no.

Investeringer

Konsernets samlede netto investeringer i 2025 var 2 187 millioner kroner (1 763), og omfatter eiendoms-kjøp, investeringer i eiendomsprosjekter under oppføring, samt oppgradering av eksisterende eiendomsportefølje.

³ Omsetningstallene er rapportert fra leietakerne, og de viser hel- og deleide selskaper. Sammenligningstall korrigeret for sentrene som ble solgt ifm. Amfi restruktureringen.



EIENDOMSKJØP

Storgata 5-7, Oslo

I 4. kvartal ble det inngått avtale om kjøp av eiendommen Storgata 5-7 på ca. 6 500 kvadratmeter i Oslo sentrum.

Sartor Storsenter, Øygarden

I 3. kvartal ble det inngått avtale om å overta en eierandel på 40 % av Sartor Storsenter i Øygarden kommune i Vestland fylke. Etter overtakelsen er Olav Thon Eiendomsselskap eneeier av senteret.

STØRRE EIENDOMSPROSJEKTER⁴

Ferdigstilt 2025

Lagunen Storsenter, Bergen (42 % eierandel)

Kjøpesenteret er utvidet med et nybygg på 15 100 kvadratmeter i tillegg til at eksisterende senter er utvidet med 2 400 kvadratmeter. Utvidelsen, som ble ferdigstilt i 4. kvartal 2025, inneholder nye arealer for handel, servering og kontor.

Gardermoen Park, Brages vei 3.

Lager- og logistikkbygget ved siden av Oslo Lufthavn på Gardermoen er blitt utvidet med 10 500 kvm. Bygget er i sin helhet utleid, og ble ferdigstilt i 3. kvartal.

Under oppføring

Sandens kjøpesenter, Kristiansand

I Sandenskvartalet i tilknytning til kjøpesenteret oppføres det et nybygg med handels- og kontorlokaler på 2 200 kvadratmeter. I tillegg gjennomføres det en totalrehabilitering av kjøpesenteret. Prosjektet ferdigstilles gradvis i 2026.

Jessheim Storsenter, Jessheim

Kjøpesenteret utvides med et nybygg på 2 200

kvadratmeter i tillegg til en parkeringskjeller med 85 parkeringsplasser. Prosjektet planlegges ferdigstilt i 2026.

Heggedal Hage, Asker (Underlandsveien 6-10)

Boligprosjekt på totalt 7 300 BRA-S med 118 boliger for salg er igangsatt ved Heggedal jernbanestasjon i Asker kommune. Mer en halvparten av boligene er solgt, og prosjektet planlegges ferdigstilt i 2027. Varebeholdningen knyttet til prosjektet er spesifisert på egen linje i balansen.

I tillegg til ovennevnte prosjekter gjennomføres det betydelige rehabiliteringsprosjekter på flere av konsernets større eiendommer i Oslo-området.

Under planlegging

Konsernet har flere eiendomsprosjekter under planlegging, og gjennomføring av prosjektene avhenger blant annet av offentlige tillatelser og markedsforhold.

FINANSIERING

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

Rentebærende gjeld

Ved årsskiftet var samlede kredittrammer på 31 322 millioner kroner (27 820), hvorav ubenyttet del utgjorde 8 903 millioner kroner (6 478).

Rentebærende gjeld var dermed 22 419 millioner kroner (21 342).

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

Ved årsskiftet var utestående sertifikat- og obligasjonsgjeld 18 717 millioner kroner (12 943), fordelt på:

Norge:	MNOK 17 075 (11 039)
Sverige:	MSEK 1 500 (1 850)

For spesifikasjon av konsernets rentebærende gjeld henvises det til note [24](#), [25](#) og [26](#) og til "Alternative resultatmål" i rapporten.

⁴ over 50 millioner NOK

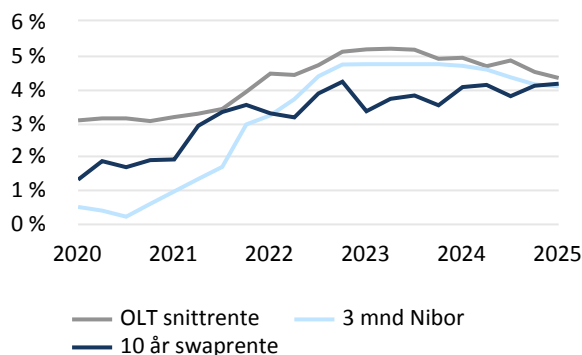
Gjennomsnittrente og renteforfall

Ved årsskiftet var konsernets gjennomsnittrente 4,32 % (4,92 %), fordelt på følgende valutaer:

Valuta	Gjennomsnittrente	Andel av gjeld
NOK	4,5 % (5,2 %)	88 % (85 %)
SEK	2,8 % (3,3 %)	12 % (15 %)

Konsernet hadde en fastrente andel på 64 % (62 %), med en gjennomsnittlig rentebinding på 2,7 år (3,0).

Renteutvikling siste 5 år



ORGANISASJON OG ARBEIDSMILJØ

Olav Thon Eiendomsselskap ASA praktiserer likestilling og tolererer ingen form for diskriminering eller trakassering av medarbeidere.

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

Olav Thon Eiendomsselskap ASA 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 også kan benyttes av personer med redusert funksjonsevne.

Styret vurderer ovennevnte forhold og det generelle arbeidsmiljøet som tilfredsstillende.

Ved utgangen av 2025 var det 261 (265) årsverk i konsernet. Morselskapet Olav Thon Eiendomsselskap ASA hadde ved samme tidspunkt 1 årsverk.

Av konsernets ansatte er 41 % kvinner og 59 % menn. Konsernets sykefravær i 2025 var 4,7 % (5,5 %).

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

Selskapets styre består av tre kvinner og tre menn.

På selskapets ordinære generalforsamling 14. mai 2025 ble Kjetil Nilsen gjenvalgt som styreleder og Elisabeth Holvik og Stig O. Jacobsen valgt som styremedlemmer for 2 år. Arne B. Sperre ble valgt som varamedlem til styret for 1 år.

Som følge av at Thon Gruppen AS overtok 100 % av selskapet ønsket Line Norbye å fratre som styremedlem. Styret takker Line Nordbye for svært god innsats som styremedlem i perioden 2014 - 2026.

På ekstraordinær generalforsamling 9. februar 2026 ble Arne B. Sperre valgt som styremedlem og Annette Hofgaard valgt som varamedlem.

Olav Thon Eiendomsselskap ASA har tegnet forsikring for styrets medlemmer og daglig leder mot personlig ansvar ved feil, uaktsomhet eller manglende beslutninger i styrearbeidet. Forsikringen dekker krav fra aksjonærer, ansatte eller tredjeparter uansett om saken ender i retten eller ikke.

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

BÆREKRAFT OG SAMFUNNSANSVAR

Olav Thon Eiendomsselskap følger i det daglige Thon Gruppens strategi, handelingsplan, retningslinjer, rutiner og organisering av arbeidet med bærekraftig utvikling og samfunnsansvar.

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

Olav Thon Eiendomsselskap ASA har utarbeidet en Bærekraftstrategi, som tydeliggjør konsernets ambisjoner, mål og planer for bærekraftarbeid frem til 2030.

Olav Thon Eiendomsselskap ASA har siden 2022 publisert en bærekraftsrapport som beskriver Olav

Thon Eiendomsselskaps arbeid med samfunnsansvar og bærekraft.

For ytterligere informasjon om dette arbeidet og bærekraftsrapporten for 2025 henvises til selskapets nettside olt.no.

Åpenhetsloven

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

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

«Redegjørelse for aktsomhetsvurderingene knyttet til Åpenhetsloven» er publisert på konsernets nettside olt.no.

REDEGJØRELSE OM FORETAKSSTYRING

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

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

Utfyllende redegjørelse for eierstyring og selskapsledelse finnes på selskapets hjemmeside olt.no.

I 2025 ble det avholdt fem ordinære styremøter i Olav Thon Eiendomsselskap ASA.

AKSJEINFORMASJON

FRIVILLIG TILBUD PÅ UTESTÅENDE AKSJER

Thon Gruppen AS lanserte 4. desember 2025 et frivillig tilbud om kjøp av alle utestående aksjer i Olav Thon Eiendomsselskap ASA til en pris på 335 kroner per aksje.

Ved tilbudsperiodens utløp 5. januar 2026 var det mottatt aksepter som økte Thon Gruppens eierandel til 94,8 %.

Thon Gruppen AS besluttet den 28. januar 2026 å gjennomføre en tvangsinnløsning av alle utestående

aksjer i Olav Thon Eiendomsselskap ASA som ikke var eiet av Thon Gruppen AS.

Thon Gruppen AS eier dermed 100 % av aksjene, og aksjene i Olav Thon Eiendomsselskap ble deretter avnotert på Euronext Oslo Børs.

Avkastning

Aksjene i Olav Thon Eiendomsselskap ASA har gitt følgende avkastning (medregnet utbytte) sammenliknet med utviklingen på Oslo Børs:

	Avkastning OLT	OSEBX
4. kvartal 2025	23 %	4 %
Siste 12 mnd.	51 %	14 %
Siste 24 mnd.	87 %	28 %
Siste 36 mnd.	103 %	42 %
Siste 60 mnd.	100 %	74 %

I 2025 ble det omsatt 6 883 796 (2 727 000) aksjer, og gjennomført 28 117 (11 865) handler av aksjen over Oslo Børs.

Utbytte

Selskapets utbyttepolitikk vil bli endret som følge av at Thon Gruppen AS nå eier 100 % av aksjene.

Styret foreslår at det for 2025 ikke utbetales ordinært utbytte til aksjonærene.

OLAV THON EIENDOMSSSELKAPS RISIKOFAKTORER

Konsernets risikofaktorer kan deles inn i hovedgruppene:

- Markedsrisiko
- Finansiell risiko
- Operasjonell risiko

Markedsrisiko

Konsernets markedsrisiko er knyttet til den generelle utviklingen i eiendomsmarkedene, som påvirkes både av den generelle makroøkonomiske utviklingen og av etterspørselen etter næringseiendom som investeringsobjekt.

Markedsrisikoen er knyttet både til utviklingen i eiendommenes markedsverdi og leieprisutviklingen for handels-, kontor- og boligeiendommer.

Eiendommenes markedsverdi og leieprisutvikling påvirkes av makroøkonomiske variabler som endringer i bruttonasjonalproduktet, arbeidsledighet, inflasjon og renteutviklingen.

Endringer i markedets avkastningskrav som benyttes ved omsetning av kjøpesenter- og næringseiendom og endringer i markedsleie for eiendommene, påvirker eiendomsverdiene direkte.

Beregninger av dette finnes i note 9 i årsrapporten.

Markedet for næringseiendom i 2025

Markedet for næringseiendom var relativt svakt i 2025, blant annet som følge av relativt høye renter.

Omsetningsvolumet for næringseiendom var noenlunde på nivå med 2024, men det var tildels store forskjeller mellom ulike eiendomssegmenter og geografiske områder.

Markedsyieldene viste i hovedsak en stabil utvikling, og eiendomsverdiene var derfor noenlunde uendret gjennom 2025.

Leieprisene på kjøpesentereieendommer viste i hovedsak en stabil utvikling.

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

Konsernets markedsrisiko

I 2025 var det en verdiøkning både på kjøpesenter-eiendom og næringseiendom.

Verdien på konsernets kjøpesentereieendom økte med 400 millioner kroner, mens verdien på nærings-eiendom økte med 134 millioner kroner.

Leieprisene viste i hovedsak en stabil utvikling for kjøpesentereieendommer og en stabil eller svakt økende leie for næringseiendom.

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 og soliditet, er omtalt i note 9 og på selskapets nettside olt.no.

Finansiell risiko

Finansiell risiko for Olav Thon Eiendomsselskap ASA vurderes både å være tilgang til finansiering og ulike finansielle risikofaktorer som beskrives nedenfor.

Tilgangen til finansiering avhenger både av utviklingen i finansmarkedene og konsernets kredittverdighet. Risikoen dempes ved lav belåningsgrad, balansert gjeldsportefølje og betydelige likviditetsreserver.

Prisen på finansiering avhenger av markedsrentene og den spesifikke kredittmarginen som konsernet må betale.

Kredittmarginen er både knyttet opp mot konsernets kredittverdighet og utviklingen i kredittmarkedet.

Kredittrating

Olav Thon Eiendomsselskap ASA hadde fra februar 2021 til oktober 2024 Investment Grade Rating Baa2 fra Moody's med «Stable Outlook».

I oktober 2024 ble konsernets ratingklasse Baa2 bekreftet med "positive utsikter".

Kredittratingen har styrket konsernets tilgang til finansiering i kapitalmarkedet.

Utvikling i finansieringsmarkedene

Tilgangen til finansiering vurderes som svært god i 2025, med fallende kredittmarginer både i kapital- og i bankmarkedet.

Renteutvikling

I 2025 reduserte Norges Bank styringsrenten fra 4,50 % til 4,00 %.

Den korte norske pengemarkedsrenten (3 mnd. NIBOR) falt fra 4,68 % til 4,07 % ved utgangen av året. Den lange pengemarkedsrenten (10 års swaprente) økte fra 4,05 % til 4,15 % ved årsslutt.

Riksbanken i Sverige reduserte renten i 2025 fra 2,75 % til 1,75 %. Dette medførte at den korte penge-markedsrenten (3 mnd. STIBOR) falt fra 2,54 % til 1,96 % ved årsslutt. Den lange pengemarkedsrenten (10 års swaprente) økte fra 2,71 % til 2,93 % ved utgangen av året.

Kredittmarkedet

Kredittmarginen som indikeres for nye lån utstedt av Olav Thon Eiendomsselskap ASA falt gradvis gjennom 2025 .

Ved årsskiftet var kredittmarginen for 5 års obligasjonslån i Norge indikert til 0,84 % (1,10), mens 12 måneders sertifikatlån ble indikert til 0,32 % (0,45).

Konsernets finansielle risikofaktorer

Konsernets virksomhet medfører ulike typer finansielle risikofaktorer:

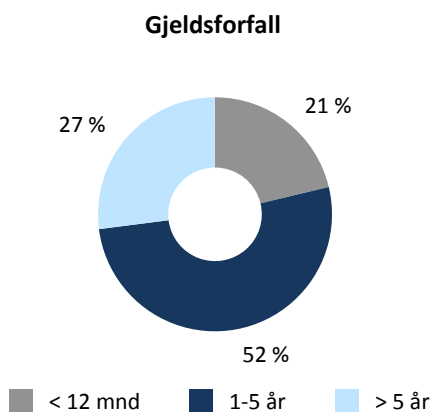
- Likviditetsrisiko
- Renterisiko
- Valutarisiko
- Kredittrisiko

Beskrivelse av finansiell risikostyring og målsettinger for finansiell risiko finnes i note 27 i årsrapporten for 2025. Nedenfor følger status for de ulike risikofaktorene ved årsskiftet.

Likviditetsrisiko

Ved årsskiftet var konsernets samlede likviditetsreserve 9 021 millioner kroner (6 561).

Gjeldsporteføljen hadde en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 3,8 år (3,6) og 21 % (16 %) av gjelden forfaller til betaling innen 1 år.

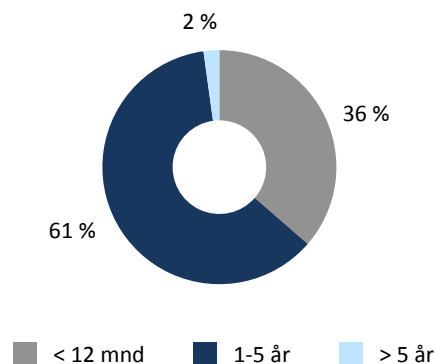


Per 31.12.25 utgjør likviditetsreserven 189 % av gjeldsforfall de neste 12 månedene.

Renterisiko

Ved årsskiftet hadde konsernet en fastrenteandel med rentebinding utover 1 år på 64 % (62 %), med en gjennomsnittlig rentebinding på 2,7 år (3,0).

Renteforfall



Ved årsskiftet var gjennomsnittlig rentesats 4,32 % (4,92 %).

Rentesikringen i konsernet foretas i hovedsak ved bruk av finansielle instrumenter (renteswaper) på porteføljenivå.

Porteføljen av finansielle instrumenter var ved årsskiftet 22 777 millioner kroner (23 155) og fordeles på følgende hovedgrupper:

	MNOK
Flytende rente til fastrente	14 177
Fastrente til flytende rente	5 200
Rentetak	500
Flytende rente til fastrente - fremtidsstart	2 900
Sum	22 777

Ved årsskiftet var samlet markedsverdi 376 millioner kroner (503).

Markedsverdien påvirkes av endringer i det langsiktige rentenivået og av gjenværende løpetid på de finansielle instrumentene.

En endring i rentenivået med ett prosentpoeng antas å endre porteføljens markedsverdi med ca. 300 - 400 millioner kroner.

Valutarisiko

Ved årsskiftet var konsernets eiendeler i Sverige i all hovedsak finansiert med svenske kroner, og konsernet hadde dermed en svært lav eksponering mot valuta-kursutviklingen for Svenske kroner.

Konsernets rentebærende gjeld er opptatt i norske og svenske kroner.

Ved årsskiftet var 88 % (85 %) av konsernets rentebærende gjeld opptatt i norske kroner, med en gjennomsnittrente på 4,5 % (5,2 %).

Gjelden opptatt i svenske kroner utgjorde 12 % (15 %) av konsernets rentebærende gjeld, og hadde en gjennomsnittrente på 2,8 % (3,3 %).

Kredittrisiko

Konsernet har de senere år hatt relativt lave tap på leiekraft, og risikoen for at konsernet skal bli påført betydelige tap som følge av konkurser blant leietakerne vurderes som moderat. Realiserte kredittap har de senere årene utgjort under 0,5 % av konsernets leieinntekter. Vennligst se note 27 for mer informasjon om kredittrisiko.

Operasjonell risiko

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

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

FREMTIDSUTSIKTER

Veksten i norsk økonomi forventes å bli lave i de nærmeste årene. Til tross for at arbeidsledigheten økte noe i 2025, forventes den å være lav i årene fremover. Det forventes at lønnsveksten vil dempes i 2026, men fremdeles være høyere enn prisstigningen.

Til tross for at prisveksten har falt betydelig siden 2023, er den fortsatt høyere enn Norges Banks inflasjonsmål. De seneste månedene har prisveksten vært noenlunde i tråd med Norges Banks prognoser.

I september kuttet Norges Bank styringsrenten videre ned fra 4,25 % til 4,00 %, men holdt den uendret i desember. Norges Bank signaliserer at renten mest sannsynlig blir satt videre ned en til to ganger i løpet av 2026.

Vedvarende geopolitisk usikkerhet, globale handelskonflikter og et relativt høyt rentenivå i Norge, forsterker usikkerheten om den økonomiske utviklingen både i Norge og utlandet i tiden fremover.

Konsernets solide markedsposisjon og finansielle stilling forventes å kunne bidra til en fortsatt god operativ resultatutvikling fremover til tross for et høyt rentenivå og usikkerhet om den makroøkonomiske utvikling.

Oslo 25. mars 2026

Styret i Olav Thon Eiendomsselskap ASA



Kjetil Nilsen
(Styreleder)



Sissel Berdal Haga Thon




Arne B. Sperre



Elisabeth Holvik



Stig O. Jacobsen



Dag Tangevald-Jensen
(Administrerende direktør)

ERKLÆRING I HENHOLD TIL VERDIPAPIRHANDELLOVENS §5-5

Vi bekrefter at selskapets årsregnskap for 2025 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 årsberetning 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 25. mars 2026

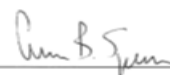
Styret i Olav Thon Eiendomsselskap ASA



Kjetil Nilsen
(Styreleder)




Sissel Berdal Haga Thon



Arne B. Sperre



Elisabeth Holvik



Stig O. Jacobsen



Dag Tangevald-Jensen
(Administrerende direktør)

STYRET



KJETIL NILSEN

Styreleder
Født: 1966

Kjetil Nilsen har utdannelse innen teknisk prosjektledelse fra høyskolen i Telemark.

Kjetil Nilsen har siden 2022 vært ansatt som konsernsjef i Thon Gruppen. Kjetil Nilsen har vært ansatt i tekniske lederstillinger i Thon Gruppen siden 1995, og sist som Konserndirektør Teknisk og medlem av konsernledelsen i Thon Gruppen.

Kjetil Nilsen innehar en rekke tillits- og styreverv, blant annet er han styreleder i Olav Thon Stiftelsen.

Styreleder siden 2023.



SISSEL BERDAL HAGA THON

Styremedlem
Født: 1940

Sissel Berdal Haga Thon er utdannet cand.jur. fra Universitetet i Oslo. Sissel Berdal Haga Thon har vært dommerfullmektig i Drammen og ved Oslo byfogdembete, byråsjef i Justisdepartementet, konstituert dommer i Eidsivating / Borgarting lagmannsrett, og fra 1985 til 2010 dommer i Oslo byrett / Oslo tingrett. Hun var i perioden 1991 - 2010 leder for Klagenemnden for Verdipapirsentralen.

Sissel Berdal Haga Thon arbeider aktivt som designansvarlig for Thon Gruppen.

Sissel Berdal Haga Thon er styremedlem i Olav Thon Stiftelsen og i Thon Gruppen AS, styreleder i Olav Thons Legat, og styremedlem i Olav Thons DNT-stiftelse.

Styremedlem siden 2010.



ARNE B. SPERRE

Styremedlem
Født: 1962

Arne B. Sperre er utdannet siviløkonom fra Handelshøyskolen BI. Sperre har vært ansatt i Thon Gruppen siden 1997 og siden 2014 som medlem av konsernledelsen. Sperre kom til Thon Gruppen fra en stilling som assisterende banksjef i DNB. Sperre innehar en rekke styreverv, og er blant annet styremedlem i Olav Thon Stiftelsen, Thon Holding AS, Thon Gruppen AS og Thon Hotels AS.

Styremedlem siden 2026.
Varamedlem 2025.

**ELISABETH HOLVIK**

Styremedlem
Født: 1970

Elisabeth Holvik er utdannet sosialøkonom fra Universitetet i Bergen.

Elisabeth Holvik har lang erfaring fra finansbransjen, og har jobbet i Norges Bank, SEB Norge, Nordea, Glitnir/BN Bank og har siden 2009 vært sjeføkonom i SpareBank 1 Gruppen. Hun har jobbet som konsulent i McKinsey & Company, og på oppdrettsanlegg ved siden av skole og utdanning.

Elisabeth Holvik er medlem av arbeidsutvalget for Senter for Pengepolitikk ved BI, og sitter i styret i Viken Pensjonskasse og i Star Seafood. Holvik var medlem av det regjeringsoppnevnte utvalget «Norge mot 2025».

Styremedlem siden 2021.

**STIG O. JACOBSEN**

Styremedlem
Født: 1955

Stig O. Jacobsen har handelsutdannelse fra blant annet Varehandelens Høyskole.

Stig O. Jacobsen har siden begynnelsen av 1980-tallet vært medeier og leder i Berg Jacobsen Gruppen i Molde, hvor kjernevirksomheten var dagligvarehandel og eiendom. Han har også vært eier og styreleder i kjøpesenterselskapet Møresentrene AS i 20 år, og har utviklet de største kjøpesentrene i Møre og Romsdal.

I dag har Stig O. Jacobsen en rekke styreverv tilknyttet egen næringsvirksomhet, blant annet som styreleder i Angvik-selskapene. Han har i en årrekke hatt flere tillitsverv, blant annet som styremedlem i bank.

Styremedlem siden 2026. Stig O. Jacobsen var Styremedlem fra 2005 - 2023. Varamedlem 2023-2025.

**ANNETTE HOFGAARD**

Varamedlem

Født: 1975

Annette Hofgaard er utdannet statsautorisert eiendomsmegler og bedriftsøkonom fra Handelshøyskolen BI. Annette Hofgaard ble konserndirektør eiendom i 2022, etter å ha vært direktør næringseiendom i en årrekke. Annette Hofgaard er i tillegg styremedlem i Olav Thon Stiftelsen og Thon Gruppen AS.

Varamedlem siden 2026.

**DAG TANGEVALD-JENSEN**

Administrerende direktør

Født: 1960

Dag Tangevald-Jensen er civiløkonom fra Copenhagen Business School.

Han har vært ansatt i ulike ledende stillinger i Thon Gruppen siden 1990 og siden 1992 i konsernledelsen.

Dag Tangevald-Jensen innehar en rekke tillits- og styreverv, blant annet er han styremedlem i Olav Thon Stiftelsen og Handelsbanken Norge.

Administrerende direktør siden 2000.

KONSERN

OPPSTILLING TOTALRESULTAT

	Note	2025	2024
(Beløp i millioner kroner)			
Leieinntekter	1, 2	4 009	3 807
Eiendomsrelaterte inntekter	3	1 040	1 080
Eiendomsrelaterte kostnader	4, 5	-1 647	-1 570
Netto leieinntekter	1	3 402	3 317
Andre driftsinntekter	3	85	75
Andre driftskostnader	4, 6	-80	-64
Administrasjonskostnader	4, 7	-226	-196
Ordinære avskrivninger og nedskrivninger	8	-13	-13
Forvaltningsresultat	1	3 168	3 120
Verdiendring investeringseiendommer	2, 9	534	346
Andel resultat i felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper	10, 11, 12	39	137
Driftsresultat	1	3 741	3 603
Finansinntekter	13	215	249
Finanskostnader	2, 13	-1 412	-1 418
Verdiendring finansielle instrumenter	14	-128	429
Netto finansposter		-1 325	-739
Resultat før skattekostnad		2 416	2 863
Endring utsatt skatt	15	-323	-389
Betalbar skatt	15	-200	-232
Skattekostnad	15	-523	-621
Resultat		1 894	2 242
Andre inntekter og kostnader:			
<i>Poster som kan bli reklassifisert over resultatet i senere perioder:</i>			
Omregningsdifferanser valuta	13	120	29
Totalresultat		2 013	2 272
Resultat tilordnet:			
Aksjonærer		1 881	2 234
Ikke-kontrollerende eierinteresser		13	8
Totalresultat tilordnet:			
Aksjonærer		2 000	2 263
Ikke-kontrollerende eierinteresser		13	8
Resultat per aksje - basis og utvannet (i hele kroner)	16	19	22

KONSERN

OPPSTILLING FINANSIELL STILLING

	Note	31.12.25	31.12.24
(Beløp i millioner kroner)			
EIENDELER			
Investerings eiendommer	2, 9	60 961	58 633
Eierbenyttede eiendommer	8	177	177
Varige driftsmidler	8	85	55
Andeler i felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper	10, 11, 12	1 777	1 770
Finansielle anleggsmidler	17, 18	760	923
Sum anleggsmidler		63 761	61 558
Varer	19	290	34
Kundefordringer og andre fordringer	20	1 394	1 242
Finansielle omløpsmidler	17, 18	133	140
Bankinnskudd	17, 21	118	83
Sum omløpsmidler		1 935	1 499
Sum eiendeler	1	65 696	63 058
EGENKAPITAL OG GJELD			
Aksjekapital	22, 23	101	101
Overkurs	22	318	318
Annen egenkapital	22	32 431	31 241
Ikke-kontrollerende eierinteressers andel av egenkapital		143	385
Sum egenkapital		32 994	32 045
Utsatt skatt	15	7 942	7 585
Leieforpliktelse	2	221	214
Langsiktig rentebærende gjeld	17, 24, 26	17 657	17 937
Annen langsiktig gjeld	17, 24, 26	216	128
Sum langsiktig gjeld		26 036	25 863
Betalbar skatt	15	199	244
Kortsiktig rentebærende gjeld	17, 24, 26	4 762	3 405
Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	17, 24, 26	842	716
Mottatt, ikke opptjent leieinntekt		862	785
Sum kortsiktig gjeld		6 665	5 149
Sum gjeld	1	32 702	31 012
Sum egenkapital og gjeld		65 696	63 058

Konsernet har tatt inn følgende regnskapslinjer i 2025 og endret sammenligningstallene: Varer, Finansielle omløpsmidler og Mottatt, ikke opptjent leieinntekt.

Oslo 25. mars 2026

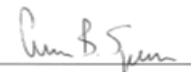
Styret i Olav Thon Eiendomsselskap ASA



Kjetil Nilsen (Styreleder)



Sissel Berdal Haga Thon



Arne B. Sperre



Elisabeth Holvik



Stig O. Jacobsen



Dag Tangevald-Jensen
(Administrerende direktør)

KONSERN

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

	Note	2025	2024
(Beløp i millioner kroner)			
Resultat før skattekostnad		2 416	2 863
Verdiendring investeringseiendom	9	-545	-357
Verdiendring finansielle instrumenter	14	128	-429
Kostnadsførte renter	13	1 274	1 357
Betalte renter		-1 172	-1 251
Betalte skatter		-243	-296
Andel resultat i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	10, 11, 12	-39	-137
Ordinære avskrivninger/nedskrivninger	8	13	13
Endring i driftsrelaterte tidsavgrensingsposter		-361	-22
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		1 471	1 741
Utbetalinger ved kjøp av inv.eiendom og varige driftsmidler		-1 236	-732
Kjøp av og økt eierandel i datterselskaper	30	-442	-901
Innbetalinger fra andre investeringer		124	164
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-1 553	-1 470
Innbetaling ved opptak av rentebærende gjeld	25	24 798	21 852
Utbetalinger ved nedbetaling av rentebærende gjeld	25	-23 919	-21 550
Avdrag leieforpliktelser	25	-8	-8
Utbetaling av utbytte		-744	-714
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		128	-419
Valutakurseffekter bankbeholdning		-10	5
Netto endringer i bankinnskudd		35	-143
Bankinnskudd 1.1		83	226
Bankinnskudd 31.12	21	118	83
Utrukne kommitterte lånefasiliteter		8 903	6 478

KONSERN

OPPSTILLING OVER ENDRINGER I

EGENKAPITAL

(Beløp i millioner kroner)	Aksje- kapital	Overkurs	Omregnings- differanser	Opptjent egenkapital	Majoritets- aksjonærens andel av egenkapital	Ikke- kontrollerende eierinteresser	Sum egenkapital
Egenkapital 31.12.23	101	318	-	29 677	30 097	340	30 437
Resultat				2 234	2 234	8	2 242
Andre inntekter og kostnader			29		29		29
Aksjeutbytte				-710	-710	-4	-714
Andre endringer				10	10	40	50
Egenkapital 31.12.24	101	318	29	31 211	31 660	385	32 045
Resultat				1 881	1 881	13	1 894
Andre inntekter og kostnader			120		120		120
Aksjeutbytte				-736	-736	-8	-744
Andre endringer ¹				-74	-74	-247	-321
Egenkapital 31.12.25	101	318	149	32 282	32 851	143	32 994

¹Andre endringer består i hovedsak av egenkapitaltransaksjon ved økt eierandel i datterselskap fra 60 % til 100 %.

KONSERN NOTER

(I talloppstillingene er alle beløp i hele millioner kroner)

GENERELT

Olav Thon Eiendomsselskap ASA er et allmennaksjeselskap registrert i Norge og notert på Oslo Børs. Selskapets hovedkontor er lokalisert i Stenersgata 2A i Oslo. Olav Thon Eiendomsselskap ASAs konsernregnskap for regnskapsåret 2025 ble vedtatt i styremøte den 25. mars 2026.

Konsernets virksomhet er erverv, utvikling og utleie av næringseiendommer og kjøpesenter i Norge og Sverige, samt noe tilknyttet virksomhet.

GRUNNLAG FOR UTARBEIDELSE AV ÅRSREGNSKAPET

Konsernregnskapet til Olav Thon Eiendomsselskap ASA er avlagt i samsvar med IFRS[®] Accounting Standards som godkjent av EU, samt norske opplysningskrav som følger av regnskapsloven.

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

- Investeringseiendommer vurderes til virkelig verdi. Verdiendringer resultatføres.
- Enkelte finansielle instrumenter vurderes til virkelig verdi, og verdiendringer resultatføres.

NYE OG ENDREDE STANDARDER

Endringer i standarder og fortolkninger med ikrafttredelse 1. januar 2025 har ikke hatt vesentlig betydning for konsernregnskapet til Olav Thon Eiendomsselskap ASA.

VESENTLIGE REGNSKAPSPRINSIPPER

Funksjonell valuta og presentasjonsvaluta

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

Datterselskaper, tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter

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

Konsernet vurderer om hvert enkelt oppkjøp er kjøp av virksomhet eller kjøp av enkelteideler. Kjøp av virksomhet foreligger når det erverves et integrert sett av eiendeler og aktiviteter som kan utføres og styres

med henblikk på å generere inntekter. En virksomhet består av innsatsfaktorer og prosesser som anvendes på disse innsatsfaktorene, og som kan bidra til å skape produkter. Oppkjøp av datterselskaper som tilfredsstillende kravene til en virksomhetssammenslutning, blir regnskapsført i samsvar med oppkjøpsmetoden. Det er særlig innsatsfaktorer og prosesser i virksomhetsdefinisjonen som er de mest relevante vurderingskriteriene for konsernet ved eiendomskjøp, herunder hvorvidt kjøpet inkluderer en arbeidsstyrke med vesentlige prosesser som drift og forvaltning av eiendommene. Oppkjøp som ikke tilfredsstillende kravene til en virksomhetssammenslutning, blir regnskapsført som eiendelskjøp. Ved eiendelskjøp innregnes ikke goodwill eller utsatt skatt. Viser til note 30 for oversikt over oppkjøp og klassifisering.

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

Prinsipper for inntektsføring

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

Leieinntekter

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

Konsernet har kun operasjonelle utleieavtaler, ved at leietaker får bruksrett over leieobjektet uten at eierskapet og den økonomiske risikoen overføres.

Driftsinntekter fra kontrakter med kunder

Inntekter fra varer og tjenester som forbrukes løpende over tid:

- Inntekter fra viderebelastning av felleskostnader, som er vurdert å være en ikke-leiekomponent i utleieavtalene (presentert som Eiendomsrelaterte inntekter).
- Salg av markedsføringstjenester, som er vurdert å være en ikke-leiekomponent i utleieavtalene (presentert som Eiendomsrelaterte inntekter).
- Inntekter knyttet til badeland- og bowlingvirksomhet (presentert som Andre driftsinntekter)

Inntekter fra varer som leveres på et bestemt tidspunkt:

- Inntekter og gebyrer knyttet til eiendom- og parkeringsvirksomhet (presentert som Eiendomsrelaterte inntekter)

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 overlevering. Driftsinntekter måles til virkelig verdi av vederlaget fratrukket merverdiavgift og rabatter.

I note 3 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 eller avvise hva som skal utføres/bestilles. Det er ingen leietakere som forvalter en bestilling mot leverandør, eller har beslutningsmyndighet om hva som skal prioriteres. Videre har konsernet anledning til å forhandle priser (som belastes felleskostnadene) for tjenestene. Konsernet 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, og felleskostnadene presenteres dermed brutto på regnskapslinjene eiendomsrelaterte inntekter og eiendomsrelaterte kostnader.

Varer og varekostnader

Varer består av varelager knyttet til bolig for salg. 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.

Eiendomsrelaterte kostnader og driftskostnader

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

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

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

Investerings eiendom

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

Alle investerings eiendommer er verdsatt basert på neddiskontering av fremtidige leieinntekter (DCF modell), med et avkastningskrav som reflekterer risikoen i netto kontantstrømmer. Verdsettelsen utføres av uavhengige eksterne rådgivere. Se ytterligere beskrivelse i note 9.

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

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

Konsernet som leietaker

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

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

Konsernet har i hovedsak leieavtaler knyttet til festetomter og lokaler/seksjoner i forbindelse med kjøpesenterdrift. Bruksrettighetene er klassifisert som investeringseiendom og verdsettes til virkelig verdi etter IAS 40. Virkelig verdi av eiendommen og rett til bruk eiendelen estimeres samlet, ved at festeleien ikke hensyntas i fremtidige kontantstrømmer i verddivurderingen av eiendommen.

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

Finansielle instrumenter

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

Finansielle eiendeler

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

Konsernet klassifiserer sine finansielle eiendeler i følgende kategorier:

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

Finansielle eiendeler målt til amortisert kost

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

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

Konsernets finansielle eiendeler til amortisert kost inkluderer utlån til felleskontrollert virksomhet og bankinnskudd, samt fordringer som stammer fra den ordinære driften. Kundefordringer som ikke har et betydelig finansieringselement er målt til transaksjonsprisen.

Finansielle eiendeler til virkelig verdi med verdiendringer over resultat

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

Avsetninger for tap på finansielle eiendeler

Det avsettes for forventede tap (ECL) på alle gjeldsinstrumenter som ikke er klassifisert som virkelig verdi over resultat. Konsernet anvender en forenklet metode, for beregning av tapsavsetninger for kundefordringer. Det benyttes en avsetningsmatrise basert på historisk erfaring med kredittap.

Finansielle forpliktelser

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

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

Skattekostnad

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

ENDRINGER I STANDARDER OG FORTOLKNINGER MED FREMTIDIG IKRAFTTREDELSE

IASB har vedtatt flere endringer i standarder og fortolkninger med ikrafttredelse fra 1. januar 2026 eller senere.

IFRS 18 Presentation and Disclosure in Financial Statements vil erstatte IAS 1 Presentasjon av finansregnskap, og inneholder nye krav til; presentasjon i resultatregnskapet, aggregering og disaggregering av informasjon og opplysninger om ledelsesdefinerte resultatmål. IFRS 18 trer i kraft for rapporteringsperioder som begynner 1.1.2027 eller senere og anvendes med tilbakevirkende kraft.

Konsernet har kartlagt hvilke effekter IFRS 18 medfører, og vil gi en beskrivelse av de viktigste vurderingene under.

IFRS 18 spesifiserer at det skal gjøres en konkret vurdering av hva som er konsernets hovedaktivitet. Konsernet har definert denne som kjøp, utvikling og utleie av næringseiendommer og kjøpesenter, hvilket videre innebærer at alle eiendomsrelaterte poster klassifiseres i driftskategorien.

Presentasjon i resultatregnskapet

I resultatoppstillingen vil "Andel resultat i felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper" presenteres som en del av investeringskategorien, i motsetning til driftskategorien tidligere. Videre vil valutaeffekter som i dag er presentert under finans fordeles mellom drift, investering og finansiering.

I avsnittene under gis en beskrivelse av de viktigste vurderingene som er gjort av resultatposter som påvirkes av standardendringen:

Valuta

Valutaeffekter klassifiseres i samme kategori som inntekter og kostnader fra posten som ga opphav til valutaeffekten. Valutaeffekter som stammer fra driftstransaksjoner, kategoriseres i driftskategorien. Dette vil i hovedsak være valutaeffekter på kundefordringer knyttet til eiendomsvirksomheten. Valutaposter som genereres av å holde innskudd/kassekreditt i valuta, kategoriseres som investering.

Kontanter/kassekreditt

Resultateffekter som oppstår ved at man holder kontanter og kontantekvivalenter klassifiseres som investering. Konsernet vurderer egen kassekreditt som kontanter og kontantekvivalenter ettersom denne kan betales tilbake ved forespørsel, og denne er en viktig del av likviditetsstyringen. Dermed følger det av standarden at netto effekt av renteinntekt eller rentekostnad fra

initieell eller etterfølgende måling på kontanter og kontantekvivalenter treffer investeringskategorien på samme linje.

Finansieringsposter/derivater

Resultatposter tilhørende lån og andre finansieringsrelaterte poster vil tilfalle finansieringskategorien. Derivatene i konsernet er rentesikringer inngått for å sikre kontantstrøm til obligasjonslån, noe som medfører at klassifiseringen blir finansiering. Konsernet har ikke derivater som inngås for å spekulere i utvikling på renter eller valutakurser. Diverse kostnader, gebyrer, byggelånsrenter, termineringskostnader etc. til ulike aktører føres også mot finansiering da de oppstår grunnet finansieringstransaksjoner.

Delsummer

Det er gjort en fornyet vurdering av delsummen «Forvaltningsresultat», og konkludert med at den ikke vil fremkomme i 2027 regnskapet, da denne delsummen ikke er obligatorisk og har begrenset verdi eksternt og internt.

Aggregering og disaggregering av informasjon

Standarden bygger på en fornyet vurdering av hvilken informasjon som er vesentlig for brukere av regnskapet, og introduserer nye prinsipper for aggregering og disaggregering av informasjon. Konsernet har ut fra en vesentlighetsvurdering vurdert behov for endringer i regnskapslinjer og noter for å tydeliggjøre poster med like egenskaper.

Konsernet har som følge av dette identifisert behov for fire nye regnskapslinjer:

Regnskapslinjene «Andre driftskostnader» og «Administrasjonskostnader» er linjer med like egenskaper og regnskapslinjene er av begrenset størrelse. Konsernet vurderer at det er rimelig å slå sammen regnskapslinjene til «Administrasjons- og driftskostnader».

Finansielle omløpsmidler skilles ut fra regnskapslinjen «Kundefordringer og andre fordringer» da positiv del av virkelig verdi av renteswapavtaler er annerledes av natur enn andre poster på regnskapslinjen. Skilles ut på egen linje i 2025 regnskapet.

Mottatt, ikke opptjent leieinntekt har tidligere vært en del av «Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld». Posten skiller seg fra andre gjeldsposter ettersom dette er forskuddsbetalinger på leie fra kunde, og dermed ikke en gjeldspost som skal betales ut av konsernet. Skilles ut på egen linje i 2025 regnskapet.

Enkelte spesifikasjoner i noter vil også disaggregeres, i hovedsak for å skille poster som ikke er like av natur og for at betegnelsen «Andre» skal bli mindre fremhevende.

Ledelsens resultatmål (MPM)

Konsernet har tatt utgangspunkt i alternative resultatmål ved identifisering av MPM'er, ettersom det ikke er identifisert andre nøkkeltall i årsrapport eller offentlig kommunikasjon som oppfyller definisjon av MPM.

Konsernet har identifisert at følgende ARM'er inneholder delsummer av inntekter og kostnader som brukes i offentlig kommunikasjon til å kommunisere ledelsens syn på finansielle resultater:

- Verdiendring investeringseiendom og finansielle instrumenter
- Resultat før skattekostnad, verdiendringer og valuta
- Rentedekningsgrad underlegges MPM definisjonen da både telleren «forvaltningsresultat før avskrivninger» og nevneren «netto rentekostnader» er delsummer av inntekter og kostnader.

IAS 7 Statement of Cash Flows vil fra 1.1.2027 ha mindre endringer som anvendes med tilbakevirkende kraft. For konsernet innebærer dette at startpunkt i kontantstrømmen endres fra resultat før skatt til driftsresultat. Betalte renter flyttes fra operasjonelle til finansieringsaktiviteter. Mottatte renter presenteres under investeringsaktiviteter.

Konsernet har ved avleggelsen av årsrapporten tilpasset systemene for rapportering iht. IFRS 18, men får ikke tallfestet effektene før 1. kvartal 2026.

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

INNHALDSFORTEGNELSE

Note 1	Segmentinformasjon	<u>29</u>
Note 2	Leieavtaler	<u>31</u>
Note 3	Driftsinntekter fra kontrakter med kunder	<u>32</u>
Note 4	Lønnskostnader og andre godtgjørelser	<u>33</u>
Note 5	Eiendomsrelaterte kostnader	<u>35</u>
Note 6	Andre driftskostnader	<u>35</u>
Note 7	Administrasjonskostnader	<u>36</u>
Note 8	Varige driftsmidler og eierbenyttede eiendommer	<u>36</u>
Note 9	Investerings eiendom	<u>37</u>
Note 10	Felleskontrollerte virksomheter	<u>43</u>
Note 11	Tilknyttede selskaper	<u>45</u>
Note 12	Balanseførte verdier felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper	<u>46</u>
Note 13	Finansinntekter og finanskostnader	<u>47</u>
Note 14	Renteswapavtaler	<u>47</u>
Note 15	Skatt	<u>50</u>
Note 16	Resultat per aksje	<u>51</u>
Note 17	Klassifisering og måling av finansielle eiendeler og forpliktelser	<u>51</u>
Note 18	Finansielle omløps- og anleggsmidler	<u>53</u>
Note 19	Varer	<u>53</u>
Note 20	Kundefordringer, kontraktsforpliktelser og andre fordringer	<u>54</u>
Note 21	Bankinnskudd	<u>54</u>
Note 22	Kapitalstruktur og egenkapital	<u>54</u>
Note 23	Aksjekapital og aksjonærinformasjon	<u>55</u>
Note 24	Kortsiktig og langsiktig gjeld	<u>56</u>
Note 25	Avstemming av forpliktelser fra finansieringsaktiviteter	<u>56</u>
Note 26	Forfallsstruktur finansielle forpliktelser	<u>57</u>
Note 27	Finansiell risikostyring	<u>57</u>
Note 28	Datterselskaper	<u>60</u>
Note 29	Nærstående parter	<u>61</u>
Note 30	Oppkjøp	<u>62</u>
Note 31	Betingede forpliktelser	<u>63</u>
Note 32	Hendelser etter balansedagen	<u>63</u>

NOTE 1 SEGMENTINFORMASJON

Konsernet har aktiviteter innenfor to strategiske driftssegmenter og to geografiske områder. De to driftssegmentene representerer ulike leietakerbehov og er derfor styrt delvis uavhengig av hverandre. Inndelingen i driftssegmenter samsvarer med styringsstrukturen og den interne rapporteringen til konsernets beslutningstakere, definert som styret. Inndelingen gjenspeiler en inndeling basert på virksomhetstype.

Driftssegmentresultat 2025	Driftssegment				Geografiske områder		
	Kjøpesenter	Nærings- eiendom	Annen virksomhet	Konsern	Norge	Sverige	Konsern
Leieinntekter	3 210	799		4 009	3 774	235	4 009
Eiendomsrelaterte inntekter	961	79		1 040	965	75	1 040
Eiendomsrelaterte kostnader	-1 356	-291		-1 647	-1 527	-120	-1 647
Netto leieinntekter	2 815	588		3 402	3 212	190	3 402
Andre driftsinntekter	42		43	85	85		85
Andre driftskostnader	-45		-35	-80	-80		-80
Administrasjonskostnader	-181	-45		-226	-210	-16	-226
Ordinære avskrivninger	-12	-1		-13	-13		-13
Forvaltningsresultat	2 620	541	8	3 168	2 994	174	3 168
Verdiendring investeringseiendommer	400	134		534	578	-44	534
Andel resultat i FKV og TS	37	2		39	39		39
Driftsresultat	3 056	677	8	3 741	3 611	130	3 741

Driftssegmentresultat 2024	Driftssegment				Geografiske områder		
	Kjøpesenter	Nærings- eiendom	Annen virksomhet	Konsern	Norge	Sverige	Konsern
Leieinntekter	2 990	817		3 807	3 566	242	3 807
Eiendomsrelaterte inntekter	937	143		1 080	1 005	75	1 080
Eiendomsrelaterte kostnader	-1 334	-236		-1 570	-1 432	-138	-1 570
Netto leieinntekter	2 592	725		3 317	3 139	179	3 317
Andre driftsinntekter	35		40	75	75		75
Andre driftskostnader	-34		-29	-64	-64		-64
Administrasjonskostnader	-156	-41		-196	-181	-16	-196
Ordinære avskrivninger	-11	-2		-13	-13		-13
Forvaltningsresultat	2 427	682	11	3 120	2 957	163	3 120
Verdiendring investeringseiendommer	448	-102		346	366	-20	346
Andel resultat i FKV og TS	139	-2		137	137		137
Driftsresultat	3 014	578	11	3 603	3 460	143	3 603

Segmenteiendeler og -gjeld 31.12.25 og tilgang for året

	Driftssegment				Geografiske områder		
	Kjøpesenter	Nærings- eiendom	Ikke allokert	Konsern	Norge	Sverige	Konsern
Investerings eiendom	44 776	16 185	–	60 961	57 456	3 505	60 961
Andre eiendeler			2 958	2 958	2 881	77	2 958
Felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper	1 777	–	–	1 777	1 777	–	1 777
Sum eiendeler	46 553	16 185	2 958	65 696	62 114	3 581	65 696
Gjeld og forpliktelser			32 702	32 702	32 403	298	32 702
Tilgang (note 8 og 9)	873	744	–	1 617	1 602	16	1 617

Segmenteiendeler og -gjeld 31.12.24 og tilgang for året

	Driftssegment				Geografiske områder		
	Kjøpesenter	Nærings- eiendom	Ikke allokert	Konsern	Norge	Sverige	Konsern
Investerings eiendom	43 327	15 306	–	58 633	55 308	3 325	58 633
Andre eiendeler			2 655	2 655	2 575	80	2 655
Felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper	1 770	–	–	1 770	1 770	–	1 770
Sum eiendeler	45 097	15 306	2 655	63 058	59 653	3 405	63 058
Gjeld og forpliktelser			31 012	31 012	30 738	275	31 012
Tilgang (note 8 og 9)	1 438	217	–	1 655	1 625	30	1 655

Segmenteiendeler består i all hovedsak av investerings eiendommer. Andre eiendeler, gjeld og forpliktelser er ikke allokert.

NOTE 2 LEIEAVTALER

Leieavtaler hvor konsernet er utleier

Konsernet har inngått avtaler for utleie av fast eiendom. Kontraktene har i gjennomsnitt en gjenværende leieperiode på 3,9 år (4,4). Kjøpesenter har et gjennomsnitt på 3,7 år (4,2), mens næring har et gjennomsnitt på 4,9 år (5,3). Konsernet har kun operasjonelle leieavtaler i sin portefølje.

Forfallsanalyse - minimumsinntekt for leieavtaler på udiskontert kontantstrøm

	2025		2024	
	Kjøpesenter	Næring	Kjøpesenter	Næring
Innen 1 år	235	68	255	75
1-2 år	440	86	421	98
2-3 år	544	155	422	105
3-4 år	469	125	521	116
4-5 år	420	62	408	113
mer enn 5 år	766	357	781	322
Sum	2 874	854	2 808	828

Variable leiebetalinger som ikke avhenger av en indeks eller en rentesats utgjør 354 millioner kroner (269) i 2025.

Leieavtaler hvor konsernet er leietaker

Konsernet har leieavtaler knyttet til festing av tomter og lokaler/seksjoner i forbindelse med kjøpesenterdrift, som klassifiseres som investeringseiendom i regnskapet. Virkelig verdi-modellen er benyttet på rett til bruk eiendelene tilknyttet leieavtalene, og utgjør per årsslutt 211 millioner kroner (206). Viser til note 9.

Verdiendringer på rett til bruk eiendeler som måles etter IAS 40 er tatt inn i resultatet, og utgjør -11 (-11).

Leieforpliktelser	2025	2024
Forfallsanalyse - kontraktuelle forpliktelser på udiskontert kontantstrøm		
Innen 1 år	22	21
Mellom 1 til 5 år	74	72
Mer enn 5 år	565	559
Sum udiskontert leieforpliktelse per 31.12	661	652
Leieforpliktelse inkludert i balansen per 31. 12	229	221
Kortsiktig	Note 24	8
Langsiktig		221
Beløp innregnet i resultatregnskapet		
Renter på leieforpliktelsen	14	13
Avskrivning og verdiendring bruksretteiendeler	11	11
Gevinst- og tap knyttet til termineringer, nedskrivninger og andre endringer	-	-3
Variable leiebetalinger som ikke er inkludert i beregningen av leieforpliktelsen	13	11
Tilleggsinformasjon		
Diskontert leieforpliktelse for forlengelsesopsjoner hvor utøvelse ikke er rimelig sikker	16	15
Vektet gjennomsnittlig marginal lånerente per 31.12	6,42 %	6,46 %
Sum kontantstrøm betalt for leieavtaler	22	22

NOTE 3 DRIFTSINNETEKTER FRA KONTRAKTER MED KUNDER

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

	2025	2024
Felleskostnader, viderebelastet leietaker	978	968
Andre eiendomsrelaterte inntekter	63	111
Sum eiendomsrelaterte inntekter	1 040	1 080
Andre driftsinntekter	85	75
Sum andre driftsinntekter	85	75

Leveringsforpliktelser

Under gis en beskrivelse av konsernets leveringsforpliktelser og tilhørende regnskapsføring:

Felleskostnader, viderebelastet leietaker

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

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

Inntekter fra viderebelastning av felleskostnader og salg av markedsføringsbidrag faktureres a-konto per leietaker basert på estimat/avregning fra året før. Transaksjonsprisen er variabel. Inntektsføring foretas basert på a-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 butikklokalet/kontoret eller tilhørende fellesarealer.

Andre eiendomrelaterte inntekter

Andre eiendomsrelaterte inntekter består hovedsakelig av inntekter fra leieforhold samt gebyrer knyttet til parkerings- og eiendomsvirksomhet. Disse inntektene er klassifisert som separate leveringsforpliktelser, og inntektsføringen skjer ved overføring av risiko og kontroll på et spesifikt tidspunkt. For parkeringsvirksomheten utstedes gebyrer umiddelbart etter hendelsen, mens for eiendomsvirksomheten inntektsføres forhold utover kontraktsfestet leie når det er avklart med leietaker.

Andre driftsinntekter

Andre driftsinntekter omfatter inntekter som ikke stammer fra konsernets kjernevirksomhet, hovedsakelig fra bowling og badeland. Disse inntektene er klassifisert som separate leveringsforpliktelser, og inntektsføringen skjer over tid ettersom kunde mottar og forbruker tjenestene simultant.

NOTE 4 LØNNKOSTNADER OG ANDRE GODTGJØRELSE

	2025	2024
Lønninger	180	171
Arbeidsgiveravgift	26	26
Pensjonskostnader	9	9
Andre ytelser	4	4
Viderefakturert som en del av felleskostnader ¹	-155	-149
Sum	65	62

¹Består av lønnskostnader som dekkes av konsernets leietakere gjennom felleskostnader. Henviser til note 3 og note 5.

Lønnskostnadene fordeles på følgende poster i resultatregnskapet:

Eiendomsrelaterte kostnader	Note 5	41	39
Andre driftskostnader	Note 6	21	17
Administrasjonskostnader	Note 7	3	6
Sum		65	62

Antall årsverk	261	265
----------------	-----	-----

Lønn og godtgjørelse til ledende personer

Ledende personer (Tall i hele tusen)	År	Fast lønn og godtgjørelse				Total godtgjørelse
		Fast lønn	Honorar	Natural- ytelser	Pensjon	
Dag Tangevald-Jensen	2025	2 677	–	–	194	2 871
Administrerende direktør	2024	2 562	–	–	39	2 600
Kjetil Nilsen	2025	–	220	–	–	220
Styreleder	2024	–	220	–	–	220
Olav Thon dødsbo	2025	–	–	–	–	–
Styremedlem	2024	–	220	–	–	220
Sissel Berdal Haga Thon	2025	–	220	–	–	220
Styremedlem	2024	–	220	–	–	220
Line Norbye	2025	–	310	–	–	310
Styremedlem og leder av revisjonsutvalget frem til 9. februar 2026	2024	–	310	–	–	310
Elisabeth Holvik	2025	–	310	–	–	310
Styremedlem. Leder av revisjonsutvalget fra 9. februar 2026	2024	–	310	–	–	310
Stig O. Jacobsen	2025	–	220	–	–	220
Varamedlem i 2024 og styremedlem i 2025 ¹	2024	–	55	–	–	55
Arne Blikstad Sperre	2025	–	55	–	–	55
Varamedlem i 2025 og styremedlem fra 9.februar 2026 ²	2024	–	–	–	–	–

¹Medlem av revisjonsutvalget fra 9. februar 2026.

²Annette Hofgaard er nytt varamedlem fra 9. februar 2026.

Tabellen viser lønn og godtgjørelse til ledende personer i Olav Thon Eiendomsselskap ASA konsernet for det enkelte regnskapsår. For styremedlemmene er beløpene for 2025 estimater, i det honorarene vil fastsettes på ordinær generalforsamling i mai 2026. Sammenligningstallene for styremedlemmene er endret fra å vise estimert honorar til å vise faktisk honorar for det enkelte regnskapsår. Konsernets daglige ledelse ivaretas hovedsakelig gjennom en forretningsføreravtale med søsterselskapet Thon Holding AS. Lønn og godtgjørelse for ledende personer ut over

administrerende direktør dekkes i sin helhet gjennom forretningsføreravtalens administrasjonshonorar. Administrerende direktør har ansettelsesforhold i både Olav Thon Eiendomsselskap ASA og Thon Holding AS.

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

Sammenligning av lønn og godtgjørelse de siste fem regnskapsårene

I tabellen under vises utviklingen i lønn og godtgjørelse for ledende personer og styremedlemmer, samt gjennomsnittlig godtgjørelse til øvrige ansatte for de siste fem årene.

	Godtgjørelse (hele tusen) og årlig prosentvis endring (%)				
	2021	2022	2023	2024 ¹	2025
(Tall i hele tusen og prosent)					
Lønn og godtgjørelse til ledende personer					
Dag Tangevald-Jensen	2 130 (3 %)	2 210 (4 %)	2 473 (12 %)	2 600 (5 %)	2 871 (10 %)
Kjetil Nilsen	–	35 (0%)	200 (471 %)	220 (10 %)	220 (0 %)
Olav Thon	150 (50 %)	175 (17 %)	200 (14 %)	220 (10 %)	–
Sissel Berdal Haga Thon	150 (15 %)	175 (17 %)	200 (14 %)	220 (10 %)	220 (0 %)
Line Norbye	200 (54 %)	235 (18 %)	275 (17 %)	310 (13 %)	310 (0 %)
Elisabeth Holvik	200 (0 %)	235 (18 %)	275 (17 %)	310 (13 %)	310 (0 %)
Stig O. Jacobsen	150 (15 %)	175 (17%)	50 (-71 %)	55 (10 %)	220 (300 %)
Arne Blikstad Sperre	–	–	–	–	55 (0%)

¹Sammenligningstallene for styremedlemmene er endret fra å vise estimert honorar til å vise faktisk honorar for det enkelte regnskapsår.

Lønnsutvikling i konsernet

Lønnsoppgjør i %	¹	2,5 %	4,2 %	5,1 %	5,2 %	4,4 %
Gjennomsnittlig godtgjørelse	²	660 (2 %)	670 (2 %)	693 (3 %)	666 (-4 %)	709 (6 %)

Konsernets resultater

Leieinntekter (beløp i millioner)	2 990	3 219	3 722	3 807	4 009
Egenkapitalandel	51 %	52 %	50 %	51 %	50 %

¹Lønnsoppgjør i % vurderes å gi det beste bildet av den historiske lønnsutviklingen i konsernet, ved at størrelsen ikke betydelig påvirkes av endringer i arbeidsstyrkens sammensetning.

²Reduksjonen i gjennomsnittlig godtgjørelse fra 2023 til 2024 skyldes en endring i beregning av antall årsverk som gjelder fra og med 2024. Ved bruk av ny beregningsmetode for 2023, ville gjennomsnittlig godtgjørelse økt med 5%.

Retningslinjer for fastsettelse av lønn og godtgjørelse til ledende personer

Målsetningen med retningslinjene er å legge forholdene til rette for å rekruttere og beholde ledende personer som innehar den kompetanse, kapasitet og kvaliteter som kreves for å nå selskapets mål, iverksette selskapets forretningsstrategi og ivareta selskapets langsiktige interesser og økonomiske bæreevne.

Det overordnede mål for Olav Thon Eiendomsselskap ASAs virksomhet er å oppnå maksimal vekst i egenkapital per aksje, slik at aksjonærene i et langsiktig perspektiv oppnår en avkastning som er konkurransedyktig i forhold til sammenlignbare investeringsalternativer. Selskapets strategi er å erverve, eie og å utvikle eiendommer, og det vektlegges at selskapet skal ha en ubetinget sterk finansiell stilling. Selskapet skal utvise samfunnsansvar og arbeide systematisk innenfor områdene menneskerettigheter, arbeidsforhold, miljø, antikorrupsjon og sosialt ansvar.

Den enkeltes godtgjørelse og ansettelsesvilkår skal være markedsmessig og konkurransedyktig og reflektere kompetanse, ansvarsområde og prestasjon og derved bidra til å stimulere en resultatorientert kultur. Hovedkomponenten i godtgjørelsen skal være en fast lønn, som reguleres årlig. I tillegg kan det ytes naturalytelser og pensjonsinnskudd, hver ytelseskomponent med verdi inntil to tiendedeler av fast lønn. Oppsigelsestid skal ikke overstige seks måneder, og ved selskapets oppsigelse kan det etter godkjennelse av styrets leder avtales et sluttvederlag begrenset til en årslønn. Ansettelsesvilkår knyttet til godtgjørelse gjelder for hele ansettelsesperioden, med mindre annet er avtalt.

Godtgjørelse til administrerende direktør fastsettes av styret, mens godtgjørelse til andre ledende personer fastsettes av administrerende direktør i samråd med styrets leder.

Retningslinjene skal midlertidig kunne fravikes helt eller delvis når det etter styrets vurdering foreligger særlige omstendigheter som gjør dette nødvendig for å ivareta selskapets langsiktige interesse og økonomiske bæreevne eller sikre selskapets levedyktighet.

De nye retningslinjene samstemmer med eksisterende godtgjørelses- og ansettelsesvilkår i selskapet. Styret har ikke mottatt synspunkter fra aksjeeiere på de gjeldende tilsvarende retningslinjene.

Retningslinjene etableres, revideres og gjennomføres av styret og skal godkjennes av generalforsamlingen ved vesentlige endringer og minst hvert fjerde år.

Revisjonshonorar/-tjenester:	2025	2024
(kostnadsførte beløp i hele tusen kroner, ekskl. mva)		
Lovpålagt revisjon	3 958	3 681
Andre attestasjonstjenester	135	166
Skatterådgivning	0	4
Andre tjenester utenfor revisjon	139	205
Sum	4 233	4 055

NOTE 5 EIENDOMSRELATERTE KOSTNADER

	2025	2024
Vedlikeholdskostnader	313	261
Felleskostnader (viderebelastet leietakere)	956	945
Felleskostnader (utleiers andel)	124	112
Andre eiendomsrelaterte kostnader	213	213
Lønnskostnader (se note 4)	41	39
Sum	1 647	1 570

NOTE 6 ANDRE DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Varekostnader	48	38
Andre driftskostnader	11	9
Lønnskostnader (se note 4)	21	17
Sum	80	64

NOTE 7 ADMINISTRASJONSKOSTNADER

	2025	2024
Administrasjonshonorarer (se note 29)	223	191
Lønnskostnader (se note 4)	3	6
Sum	226	196

NOTE 8 VARIGE DRIFTSMIDLER OG EIERBENYTTETE EIENDOMMER

2025	Eierbenyttede eiendommer	Immatrielle eiendeler	Løsøre	Sum
Anskaffelseskost 01.01.25	188	11	356	555
Tilgang	2	24	21	47
Avgang	–	–	-4	-4
Omregningsdifferanser	–	–	–	–
Anskaffelseskost per 31.12.25	190	35	373	599
Akkumulerte av- og nedskrivninger per 31.12.25	-13	-4	-320	-337
Omregningsdifferanser	–	–	–	–
Balanseført verdi per 31.12.25	177	32	53	262
Årets avskrivninger	-2	-2	-10	-13
Årets nedskrivninger	–	–	–	–
Sum av- og nedskrivninger	-2	-2	-10	-13
Økonomisk levetid	10-67 år	5-10 år	3-10 år	
Valgt avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Lineær	
2024	Eierbenyttede eiendommer	Immatrielle eiendeler	Løsøre	Sum
Anskaffelseskost per 01.01.24	193	10	339	542
Tilgang	–	1	18	19
Avgang	-5	–	-1	-6
Omregningsdifferanser	–	–	–	–
Anskaffelseskost per 31.12.24	188	11	356	555
Akkumulerte av- og nedskrivninger per 31.12.24	-11	-2	-310	-323
Omregningsdifferanser	–	–	–	–
Balanseført verdi per 31.12.24	177	9	45	232
Årets avskrivninger	-2	-1	-10	-13
Årets nedskrivninger	–	–	–	–
Sum av- og nedskrivninger	-2	-1	-10	-13
Økonomisk levetid	10-67 år	5-10 år	3-10 år	
Valgt avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Lineær	

Immaterielle eiendeler og løsøre knytter seg til parkeringsvirksomheten og inventar på eiendommene.

NOTE 9 INVESTERINGSEIENDOM

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

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

Fremtidige leieinnbetalinger: Tar utgangspunkt i kontraktsfestede leieavtaler og estimeres basert på beliggenhet, type eiendom og teknisk standard for den aktuelle eiendommen. Dette vurderes opp mot nylig inngåtte leieavtaler for lignende eiendommer i samme område.

Avkastningskrav (yield): Konsernets eksterne 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.

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

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

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

Det er gjort analyser per eiendom for risikoområdene, men konsernet har ikke kvantifisert den finansielle effekten av risikoen som er identifisert, og klimarisiko er derfor ikke hensyntatt ved fastsettelsen av virkelig verdi. Konsernet har ikke identifisert overgangsrisiko, f.eks forsikringspoliser eller sikring av bygg, som vil gi en betydelig finansiell effekt.

Investerings eiendom - eiet	2025	2024
Kjøpesenter	44 566	43 122
Nærings eiendom	16 185	15 306
Sum	60 751	58 427

Kjøpesenter

Bevegelse investerings eiendom - Kjøpesenter

	Storby- regioner	Byregioner	Sverige	Sum kjøpesenter
Investerings eiendom - eiet - virkelig verdi 01.01.24	26 965	11 042	3 263	41 270
Investerings eiendom - rett til bruk eiendeler - virkelig verdi 01.01.24	87	96	–	183
Sum virkelig verdi investerings eiendom 01.01.24	27 052	11 138	3 263	41 453
Tilgang:				
-Kjøp og påkostninger på investerings eiendom	280	180	30	490
-Tilgang selskaper/investerings eiendom	445	484	–	929
Netto endring som følger av justering til virkelig verdi	424	55	-20	459
Netto endring rett til bruk eiendeler som følge av justering til virkelig verdi	-5	-6	–	-11
Tilgang og avgang rett til bruk eiendeler	13	20	–	33
Valutaeffekter	–	–	52	52
Andre endringer	0	-78	–	-78
Sum virkelig verdi investerings eiendom 31.12.24	28 209	11 793	3 325	43 327
Investerings eiendom - eiet - virkelig verdi 01.01.25	28 114	11 683	3 325	43 122
Investerings eiendom - rett til bruk eiendeler - virkelig verdi 01.01.25	95	110	–	205
Sum virkelig verdi investerings eiendom 01.01.25	28 209	11 793	3 325	43 327
Tilgang:				
-Kjøp og påkostninger på investerings eiendom	630	180	16	826
-Tilgang selskaper/investerings eiendom	0	0	–	0
Netto endring som følger av justering til virkelig verdi	164	290	-44	410
Netto endring rett til bruk eiendeler som følge av justering til virkelig verdi	-5	-6	–	-11
Tilgang og avgang rett til bruk eiendeler	2	14	–	16
Valutaeffekter	–	–	209	209
Andre endringer	–	0	–	0
Sum virkelig verdi investerings eiendom 31.12.25	29 000	12 271	3 505	44 776
Investerings eiendom - eiet - virkelig verdi 31.12.25	28 908	12 153	3 505	44 566
Investerings eiendom - rett til bruk eiendeler - virkelig verdi 31.12.25	92	118	–	210

Kjøpesenter**2025**

Oversikt input til verdsettelse - eiet investeringseiendom	Storby-regioner	Byregioner	Sverige	Sum kjøpesenter
Virkelig verdi	28 908	12 153	3 505	44 566
Antall kvadratmeter	850 328	601 334	121 288	1 572 951
Faktisk leie per kvm (intervall)	550 - 14 000	550 - 9 000	500 - 9 000	500 - 14 000
Faktisk leie per kvm (vektet snitt)	2 270	1 625	2 234	2 021
Lengde på eksisterende leiekontrakter (år) (intervall)	1 - 13	1 - 19	1 - 20	1 - 20
Gjenværende lengde eksisterende leiekontrakter (år) (vektet snitt)	3,7	3,9	3,2	3,7
Markedsleie per kvm (intervall)	550 - 14 000	550 - 9 000	500 - 9 000	500 - 14 000
Markedsleie per kvm (vektet snitt)	2 393	1 675	2 375	2 117
Forventet prisstigning	2,2 %	2,2 %	2,2 %	2,2 %
Estimert ledighet	4,0 %	2,8 %	5,9 %	3,8 %
Avkastningskrav (intervall)	4,6 % - 8,2 %	6,6 % - 9,2 %	5,9 % - 7,7 %	4,6 % - 9,2 %
Avkastningskrav (vektet snitt)	6,3 %	7,1 %	6,6 %	6,5 %

2024

Oversikt input til verdsettelse - eiet investeringseiendom	Storby-regioner	Byregioner	Sverige	Sum kjøpesenter
Virkelig verdi	28 114	11 683	3 325	43 122
Antall kvadratmeter	853 707	601 346	121 457	1 576 510
Faktisk leie per kvm (intervall)	600 - 13 000	700 - 8 500	600 - 8 500	600 - 13 000
Faktisk leie per kvm (vektet snitt)	2 240	1 570	2 093	1 973
Lengde på eksisterende leiekontrakter (år) (intervall)	1 - 13	1 - 19	1 - 18	1 - 19
Gjenværende lengde eksisterende leiekontrakter (år) (vektet snitt)	4,2	4,2	3,6	4,2
Markedsleie per kvm (intervall)	600 - 13 000	700 - 8 500	700 - 8 500	600 - 13 000
Markedsleie per kvm (vektet snitt)	2 334	1 631	2 228	2 058
Forventet prisstigning	2,2 %	2,2 %	2,2 %	2,2 %
Estimert ledighet	2,8 %	3,7 %	6,1 %	3,3 %
Avkastningskrav (intervall)	5,5 % - 7,4 %	6,6 % - 8,0 %	5,9 % - 7,1 %	5,5 % - 8,0 %
Avkastningskrav (vektet snitt)	6,2 %	7,2 %	6,5 %	6,5 %

Næringseiendom**Bevegelse investeringseiendom - Næringseiendom**

	Handel/ kontor	Bolig	Øvrig nærings- eiendom	Sum nærings- eiendom
Investeringsseiendom - eiet - virkelig verdi 01.01.24	8 931	2 796	3 385	15 112
Investeringsseiendom - rett til bruk eiendeler - virkelig verdi 01.01.24	13	–	–	13
Sum virkelig verdi investeringseiendom 01.01.24	8 943	2 796	3 385	15 124
Tilgang:				
-Kjøp og påkostninger på investeringseiendom	109	28	80	217
-Tilgang selskaper/investeringsseiendom	–	–	–	–
Netto endring som følger av justering til virkelig verdi	-168	77	-11	-102
Netto endring rett til bruk eiendeler som følge av justering til virkelig verdi	0	–	–	0
Tilgang og avgang rett til bruk eiendeler	-12	–	–	-12
Valutaeffekter	–	–	–	–
Andre endringer	0	–	78	78
Sum virkelig verdi investeringseiendom 31.12.24	8 872	2 901	3 533	15 306
Investeringsseiendom - eiet - virkelig verdi 01.01.25	8 872	2 901	3 533	15 306
Investeringsseiendom - rett til bruk eiendeler - virkelig verdi 01.01.25	1	–	–	1
Sum virkelig verdi investeringseiendom 01.01.25	8 872	2 901	3 533	15 306
Tilgang:				
-Kjøp og påkostninger på investeringseiendom	331	26	29	386
-Tilgang selskaper/investeringsseiendom	358	–	–	358
Netto endring som følger av justering til virkelig verdi	-123	79	179	135
Netto endring rett til bruk eiendeler som følge av justering til virkelig verdi	0	–	–	–
Tilgang og avgang rett til bruk eiendeler	–	–	–	0
Valutaeffekter	–	–	–	–
Andre endringer	–	–	–	–
Sum virkelig verdi investeringseiendom 31.12.25	9 437	3 007	3 741	16 185
Investeringsseiendom - eiet - virkelig verdi 31.12.25	9 437	3 007	3 741	16 185
Investeringsseiendom - rett til bruk eiendeler - virkelig verdi 31.12.25	1	–	–	1

Næringseiendom er geografisk lokalisert med 97 % (98 %) av virkelig verdi i Oslo-regionen.

Næringseiendom

2025

Oversikt input til verdsettelse - eiet investeringseiendom	Handel/ kontor	Bolig	Øvrig nærings- eiendom	Sum nærings- eiendom
Virkelig verdi	9 437	3 007	3 741	16 185
Antall kvadratmeter	205 236	52 395	144 200	401 832
Faktisk leie per kvm (intervall)	750 - 22 500	1 350 - 6 000	1 000 - 3 300	750 - 22 500
Faktisk leie per kvm (vektet snitt)	2 234	2 983	1 490	2 064
Lengde på eksisterende leiekontrakter (år) (intervall)	1 - 10	1 - 3	1 - 15	1 - 15
Gjenværende lengde eksisterende leiekontrakter (år) (vektet snitt)	4,1	3,4	7,7	4,9
Markedsleie per kvm (intervall)	750 - 17 500	1 350 - 6 000	1 000 - 3 300	750 - 17 500
Markedsleie per kvm (vektet snitt)	2 697	3 054	1 596	2 349
Forventet prisstigning	2,2 %	2,2 %	2,2 %	2,2 %
Estimert ledighet	14,8 %	2,0 %	4,5 %	10,1 %
Avkastningskrav (intervall)	4,0 % - 9,8 %	3,0 % - 8,9 %	5,0 % - 8,1 %	3,0 % - 9,8 %
Avkastningskrav (vektet snitt)	5,2 %	4,8 %	5,9 %	5,3 %

2024

Oversikt input til verdsettelse - eiet investeringseiendom	Handel/ kontor	Bolig	Øvrig nærings- eiendom	Sum nærings- eiendom
Virkelig verdi	8 872	2 901	3 533	15 306
Antall kvadratmeter	198 083	52 552	143 593	394 229
Faktisk leie per kvm (intervall)	800 - 22 000	1 200 - 5 500	1 000 - 3 300	800 - 22 000
Faktisk leie per kvm (vektet snitt)	2 410	2 793	1 421	2 101
Lengde på eksisterende leiekontrakter (år) (intervall)	1 - 10	1 - 3	1 - 15	1 - 15
Gjenværende lengde eksisterende leiekontrakter (år) (vektet snitt)	4,2	4,0	8,7	5,3
Markedsleie per kvm (intervall)	800 - 17 000	1 200 - 5 500	1 000 - 3 300	800 - 17 000
Markedsleie per kvm (vektet snitt)	2 606	2 884	1 488	2 236
Forventet prisstigning	2,2 %	2,2 %	2,2 %	2,2 %
Estimert ledighet	7,9 %	3,2 %	2,1 %	5,7 %
Avkastningskrav (intervall)	3,6 % - 8,5 %	3,4 % - 5,1 %	5,7 % - 8,1 %	3,4 % - 8,5 %
Avkastningskrav (vektet snitt)	5,1 %	5,6 %	5,6 %	5,2 %

Regnskapsføring av disse eiendommene etter historisk kost prinsippet hadde gitt følgende verdier:

	2025	2024
Kostpris 31.12	39 020	37 626
Akkumulerte avskrivninger pr 31.12	-8 761	-7 970
Bokført verdi etter historisk kost 31.12	30 259	29 656
Balanseført verdi av investeringseiendom som er pantsatt som sikkerhet for gjeld (se note 26):	20 948	23 821

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

Avkastningskrav	Markedsleie		
	- 10%	Uendret	+ 10%
- 1,0 %-poeng	65 100	72 264	79 428
- 0,5 %-poeng	59 454	65 991	72 527
Uendret	54 717	60 751	66 738
+ 0,5 %-poeng	50 686	56 249	61 811
+ 1,0 %-poeng	47 214	52 391	57 568

NOTE 10 FELLESKONTROLLERTE VIRKSOMHETER

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

	Ervervsår	Forretningskontor	Eierandel/ stemmerett 2025	Eierandel/ stemmerett 2024
Olav Thon Eiendomsselskap konsern				
Lagunen AS	1994	Bergen	42 %	42 %
Lagunen DA	2001	Bergen	50 %	50 %
Lagunen Eiendom AS	1995	Bergen	42 %	42 %
Amfi AS Konsern				
Elvegaten Eiendom AS	2012	Surnadal	50 %	50 %
AmCo Eiendom AS konsern				
Amfi Bygg Elverum 2 AS	2007	Surnadal	50 %	50 %
Amfi Bygg Elverum 2 AS	2023	Surnadal	50 %	50 %
Amfi Bygg Fauske AS	2007	Surnadal	50 %	50 %
Amfi Bygg Elverum AS	2007	Surnadal	50 %	50 %
Frustuvegen 1 AS	2022	Surnadal	50 %	50 %
Orkland Kjøpesenter AS konsern				
OTI-Senteret Eiendom AS	2016	Surnadal	50 %	50 %
OTI-Senteret Eiendom AS	2016	Surnadal	50 %	50 %
Bårdshaug Nord AS	2012	Surnadal	50 %	50 %
Bårdshaug Vest Handelpark AS	2013	Surnadal	50 %	50 %
Laksøra Orkanger AS	2018	Surnadal	50 %	50 %
Orkangerveien AS	2019	Surnadal	50 %	50 %

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

	Lagunen DA	Lagunen Eiendom AS	Orkland Kjøpesenter AS Konsern	Amco Eiendom AS Konsern	Øvrige selskaper	Sum
2025						
Driftsinntekter	49	7	44	37	31	169
Verdiendring investeringseiendom	-43	4	-1	-13	1	-53
Verdiendring finansielle instrumenter	–	–	-2	-9	–	-11
Kostnader	-16	-1	-22	-26	-30	-95
Skattekostnad	–	-2	-4	2	-1	-5
Resultat	-10	8	15	-9	2	5
Investeringseiendom	977	133	455	357	43	1 965
Øvrige eiendeler	73	15	50	183	45	365
Sum eiendeler	1 049	148	504	540	88	2 330
Egenkapital	662	96	259	202	14	1 232
Langsiktig gjeld	382	47	229	172	32	861
Kortsiktig gjeld	5	6	17	167	42	237
Sum egenkapital og gjeld	1 049	148	504	540	88	2 330

Det er mottatt utbytte på 4 millioner kroner fra felleskontrollerte virksomheter i 2025.

2024	Lagunen DA	Lagunen Eiendom AS	Orkland Kjøpesenter AS Konsern	Amco Eiendom AS Konsern	Øvrige selskaper	Sum
Driftsinntekter	48	12	41	103	26	230
Verdiendring investeringseiendom	33	-3	1	-24	-3	4
Verdiendring finansielle instrumenter	–	–	–	5	–	5
Kostnader ¹	-13	-1	-21	-50	-26	-112
Skattekostnad	–	-4	-5	-2	–	-11
Resultat	68	3	17	31	-2	116
Investeringseiendom	984	126	440	357	42	1 949
Øvrige eiendeler	49	15	59	59	21	204
Sum eiendeler	1 034	141	499	416	62	2 152
Egenkapital	672	92	244	211	12	1 231
Langsiktig gjeld	362	47	236	189	31	864
Kortsiktig gjeld	–	2	19	17	19	56
Sum egenkapital og gjeld	1 034	141	499	416	62	2 152

¹Som et resultat av nedslag i Amco Eiendom konsern i 4. kvartal 2024, er det regnskapsført en gevinst på 22 millioner kroner. I tabellen over er effekten presentert på linjen "Kostnader".

Det er mottatt utbytte på 250 millioner kroner fra felleskontrollerte virksomheter i 2024.

Felleskontrollerte virksomheter - Enkelte selskaper presentert med 100 % av resultat og balanse (ihht IFRS).

2025	Lagunen DA	Lagunen Eiendom AS	Orkland Kjøpesenter AS Konsern	Amco Eiendom AS Konsern
Driftsinntekter	98	17	89	74
Verdiendring investeringseiendom	-87	9	-3	-26
Verdiendring finansielle instrumenter	–	–	-5	-18
Kostnader	-31	-3	-43	-52
Skattekostnad	–	-5	-9	5
Resultat	-21	18	29	-17
Investeringseiendom	1 953	317	909	715
Øvrige eiendeler	146	35	99	365
Sum eiendeler	2 099	353	1 008	1 080
Egenkapital	1 323	228	517	404
Langsiktig gjeld	764	111	457	343
Kortsiktig gjeld	11	13	34	333
Sum egenkapital og gjeld	2 099	353	1 008	1 080

2024	Lagunen DA	Lagunen Eiendom AS	Orkland Kjøpesenter AS Konsern	Amco Eiendom AS Konsern
Driftsinntekter	95	28	82	205
Verdiendring investeringseiendom	66	-7	3	-47
Verdiendring finansielle instrumenter	-	-	1	9
Kostnader	-26	-3	-42	-100
Skattekostnad	-	-10	-10	-4
Resultat	135	7	33	63
Investeringseiendom	1 969	299	879	715
Øvrige eiendeler	99	37	118	118
Sum eiendeler	2 067	336	997	832
Egenkapital	1 344	220	488	421
Langsiktig gjeld	723	111	471	378
Kortsiktig gjeld	-	5	38	33
Sum egenkapital og gjeld	2 067	336	997	832

NOTE 11 TILKNYTTETE SELSKAPER

	Virksomhet	Ervervsår	Forretningskontor	Eierandel/ stemmerett 2025	Eierandel/ stemmerett 2024
	Harald Kværner Eiendom AS	2004	Ullensaker	34 %	34 %
	Møre-Sentrene Moa Syd AS	2008	Surnadal	40 %	40 %
	Rådhusplassen 1 Kirkenes AS	2007	Surnadal	31 %	31 %
	Sameiet Moa Park	2003	Surnadal	44 %	44 %

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

2025	100 % av vesentlige TS-er		Konsernets andel i tilknyttede selskaper		
	Harald Kværner Eiendom AS	Møre-Sentrene Moa Syd AS	Harald Kværner Eiendom AS	Møre-Sentrene Moa Syd AS	Sum tilknyttede selskaper
Driftsinntekter	145	49	49	19	69
Verdiendring investeringseiendom	6	-2	2	-1	1
Kostnader	-78	-1	-27	-	-27
Skattekostnad	-16	-10	-5	-4	-9
Resultat	56	36	19	14	33
Investeringseiendom	1 830	666	624	264	888
Øvrige eiendeler	229	65	78	26	104
Sum eiendeler	2 059	731	702	290	992
Egenkapital	905	596	308	236	545
Langsiktig gjeld	1 111	112	379	45	423
Kortsiktig gjeld	43	23	15	9	24
Sum egenkapital og gjeld	2 059	731	702	290	992

Det er mottatt utbytte fra tilknyttede selskaper på 27 millioner kroner i 2025.

2024	100 % av vesentlige TS-er		Konsernets andel i tilknyttede selskaper		
	Harald Kværner Eiendom AS	Møre-Sentrene Moa Syd AS	Harald Kværner Eiendom AS	Møre-Sentrene Moa Syd AS	Sum tilknyttede selskaper
Driftsinntekter	138	47	47	19	66
Verdiendring investeringseiendom	-52	19	-18	7	-10
Kostnader	-82	-2	-28	-1	-29
Skattekostnad	-1	-14	–	-6	-6
Resultat	2	49	1	19	20
Investeringseiendom	1 813	666	618	264	882
Øvrige eiendeler	209	76	71	30	101
Sum eiendeler	2 023	741	689	294	983
Egenkapital	871	610	297	242	539
Langsiktig gjeld	1 106	111	377	44	421
Kortsiktig gjeld	47	20	16	8	24
Sum egenkapital og gjeld	2 023	741	689	294	983

Det er mottatt utbytte fra tilknyttede selskaper på 16 millioner kroner i 2024.

NOTE 12 BALANSEFØRTE VERDIER FELLESKONTROLLERTE VIRKSOMHETER OG TILKNYTTETE SELSKAPER

	2025	2024
Konsernets andel av egenkapitalen i felleskontrollerte virksomheter	1 232	1 231
Konsernets andel av egenkapitalen i tilknyttede selskaper	545	539
Balanseført verdi 31.12	1 777	1 770
Balanseført verdi 01.01	1 770	1 899
Konsernets andel resultater i felleskontrollerte virksomheter	5	116
Konsernets andel resultater i tilknyttede selskaper	33	20
Mottatt utbytte fra felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper	-32	-267
Balanseført verdi 31.12	1 777	1 770
Konsernets andel av resultatet i felleskontrollerte virksomheter	5	116
Konsernets andel av resultatet i tilknyttede selskaper	33	20
Konsernets andel av resultatet	39	137

NOTE 13 FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER

	2025	2024
Renteinntekter	47	41
Renteinntekter derivater	167	160
Tilbakekjøp obligasjonslån	–	46
Øvrige finansinntekter	–	3
Sum finansinntekter	215	249
Rentekostnader obligasjonslån (regnskapsført til amortisert kost)	-782	-668
Rentekostnader sertifikatlån (regnskapsført til amortisert kost)	-107	-98
Rentekostnader derivater (regnskapsført til virkelig verdi)	-71	-82
Annen rentekostnad (regnskapsført til amortisert kost)	-288	-409
Rentekostnader leieforpliktelser	-14	-13
Terminering av renteswap ¹	-11	-86
Valutatap ²	-95	-24
Øvrige finanskostnader	-43	-37
Sum finanskostnader	-1 412	-1 418
Valutaposter		
Omregningsdifferanser valuta (ført over andre inntekter og kostnader)	120	29
Valutakurseffekter bankbeholdninger ²	-10	5
Øvrige valutaposter ²	-85	-29
Sum valutaeffekter	25	5

¹ I 2024 gjorde konsernet et tilbakekjøp av et obligasjonslån og terminerte tilhørende renteswap. Under «Terminering av renteswap» er det kostnadsført 56 millioner kroner som må ses i sammenheng med inntektsføring av 46 MNOK under «Tilbakekjøp obligasjonslån».

² Posten inngår som en del av "Valutatap" i sum finanskostnader.

NOTE 14 RENTESWAPAVTALER

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

Renteswapavtale:

Avtale om å bytte rentebetingelser for et bestemt nominelt beløp over et bestemt antall perioder.

Renteswapavtaler med fremtidig start:

Renteswapavtale med et avtalt fremtidig starttidspunkt.

Rentetak:

Opsjonsbasert renteavtale som setter en øvre grense (tak) for hvor høy en flytende rente kan bli for et bestemt nominelt beløp over et bestemt antall perioder.

De finansielle instrumentene er vurdert til virkelig verdi på balansedagen. Verdiendring i løpet av regnskapsperioden resultatføres. Viser til note 17.

	2025	2024
Virkelig verdi 01.01	503	74
Virkelig verdi 31.12	376	503
Verdiendring i året	-128	429

Oversikt over virkelig verdi på konsernets renteswapper		2 025	2 024
Renteswapper, positiv virkelig verdi, langsiktig	Note 18	399	470
Renteswapper, positiv virkelig verdi, kortsiktig	Note 18	133	140
Renteswapper, negativ virkelig verdi, langsiktig	Note 24	121	84
Renteswapper, negativ virkelig verdi, kortsiktig	Note 24	35	23
Sum virkelig verdi renteswapper		376	503

Under følger et sammendrag over konsernets renteswapavtaler.

Instrumenter per 31.12.25	Utløpsår	Kontraktbeløp (hovedstol)	Valuta	Snittrente
Renteswapavtaler				
Betaler fast - mottar flytende:				
	2026	3 450	NOK	3,18 %
	2027	2 400	NOK	2,95 %
	2028	2 100	NOK	2,73 %
	2028	500	SEK	0,37 %
	2029	1 000	NOK	1,48 %
	2029	900	SEK	1,96 %
	2030	2 000	NOK	2,84 %
	2030	1 000	SEK	2,17 %
Betaler flytende - mottar fast:				
	2027	500	NOK	2,33 %
	2029	1 200	NOK	5,79 %
	2030	900	NOK	5,17 %
	2031	500	NOK	4,61 %
	2032	1 800	NOK	4,17 %
	2035	300	NOK	4,92 %
Rentetak				
Mottar dersom renten > 4.15 %: ¹				
	2030	500	NOK	4,15 %
Renteswapavtaler med fremtidig start				
Betaler fast - mottar flytende:				
	2026 - 2029	500	NOK	3,01 %
	2026 - 2031	500	NOK	1,67 %
	2034 - 2041	500	NOK	1,62 %
	2035 - 2041	400	NOK	1,37 %
	2038 - 2045	500	NOK	1,86 %
	2039 - 2045	500	NOK	2,84 %
Sum markedsverdi konsern				376

¹ Dersom den flytende renten > 4.15 %, vil selgeren av rentetaket utbetale differansen til oss, slik at rentekostnaden ikke overstiger rentetaket på 4.15 %.

Instrumenter per 31.12.24	Utløpsår	Kontraktbeløp (hovedstol)	Valuta	Snittrente
Renteswapavtaler				
Betaler fast - mottar flytende:				
	2025	2 600	NOK	3,65 %
	2025	500	SEK	0,89 %
	2026	3 450	NOK	3,18 %
	2027	2 400	NOK	2,95 %
	2028	1 200	NOK	3,16 %
	2028	500	SEK	0,37 %
	2030	900	NOK	3,77 %
Betaler flytende - mottar fast:				
	2025	700	SEK	5,67 %
	2027	500	NOK	2,33 %
	2029	1 200	NOK	5,79 %
	2030	900	NOK	5,17 %
	2032	500	NOK	4,17 %
Renteswapavtaler med fremtidig start				
Betaler fast - mottar flytende:				
	2025 - 2028	900	NOK	2,17 %
	2025 - 2029	1 000	NOK	1,48 %
	2025 - 2029	900	SEK	1,96 %
	2025 - 2030	1 500	NOK	2,71 %
	2025 - 2030	1 000	SEK	2,17 %
	2026 - 2029	500	NOK	3,01 %
	2026 - 2031	500	NOK	1,67 %
	2034 - 2041	500	NOK	1,62 %
	2035 - 2041	400	NOK	1,37 %
	2036 - 2041	500	NOK	1,58 %
Sum markedsverdi konsern				503

NOTE 15 SKATT**Utsatt skatt**

Utsatt skatt nettoføres når konsernet har en juridisk rett til motregning, og dersom den utsatte skatten er til samme skattemyndighet. Følgende beløp er balanseført etter nettoføringen som nevnt over:

	2025	2024
Utsatt skatt	7 942	7 585
Utsatt skattefordel	–	–
Netto utsatt skatt	7 942	7 585
Endring i balanseført utsatt skatt:	2025	2024
Balanseført verdi 01.01	7 585	7 149
Resultatført i perioden	323	390
Skatt ikke ført mot resultatet	7	5
Tilgang og avgang datterselskaper	27	42
Balanseført verdi 31.12	7 942	7 585

Endring i balanseført netto utsatt skatt:

	Anleggs- midler	Virkelig verdi/ gevinster	Finansielle instrumenter	Omløps- midler	Avsetning for forpliktelse	Fremførbart underskudd	Sum
01.01.24	2 473	4 624	20	-38	34	36	7 149
Resultatført i perioden	243	91	94	30	-16	-52	390
Skatt ikke ført mot resultatet	5						5
Tilgang og avgang datterselskaper	42						42
31.12.24	2 763	4 714	115	-8	18	-16	7 585
Resultatført i perioden	258	106	-28	7	-19	–	323
Skatt ikke ført mot resultatet	7						7
Tilgang og avgang datterselskaper	27						27
31.12.25	3 054	4 820	87	-1	-1	-16	7 942

Midlertidige forskjeller som ikke inngår i grunnlaget for beregning av utsatt skatt	2025	2024
Sum 01.01	3 191	2 818
Oppkjøp	89	249
Andre forskjeller	2	124
Sum 31.12	3 282	3 191
Årets skattekostnad	2025	2024
Betalbar skatt	200	232
Endring i utsatt skatt	323	389
Årets totale skattekostnad	523	621

Anvendt skattesats 22 %

Avstemming mellom skattekostnad og regnskapsmessig overskudd	2025	2024
Resultat før skattekostnad	2 416	2 863
Regnskapsmessig resultat multiplisert med nominell skattesats 22 %	532	630
Justert skattesats utenlandske enheter	1	1
Skatt på resultat av andeler i FKV og TS	-8	-30
Skatt på permanente forskjeller og andre endringer	-1	20
Bokført skattekostnad	523	621
Effektiv skattesats	21,65 %	21,67 %

NOTE 16 RESULTAT PER AKSJE

Basis for beregning av resultat per aksje og utvannet resultat per aksje:

	2025	2024
Utstedte ordinære aksjer per 01.01	101 478 908	101 478 908
Utstedte ordinære aksjer/veid gjennomsnittlig antall aksjer pr 31.12	101 478 908	101 478 908
Resultat tilordnet aksjonærene	1 881	2 234
Resultat per aksje (i hele kroner)	18,53	22,01

NOTE 17 KLASSIFISERING OG MÅLING AV FINANSIELLE EIENDELER OG FINANSIELLE FORPLIKTELSE

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

	Finansielle instrumenter til virkelig verdi over resultatet	Finansielle instrumenter til amortisert kost	Sum balanseført verdi	Sum virkelig verdi	Verdsettelsesnivå
31.12.25					
Eiendeler					
Finansielle anleggsmidler	399	361	760	760	2/3
Kundefordringer og andre fordringer	–	1 394	1 394	1 394	3
Finansielle omløpsmidler	133	–	133	133	2
Bankinnskudd	–	118	118	118	3
Sum finansielle eiendeler	532	1 873	2 405	2 405	
Forpliktelser					
Obligasjonslån	–	16 498	16 498	16 595	1
Sertifikatlån	–	2 219	2 219	2 219	3
Gjeld til kredittinstitusjoner	–	3 703	3 703	3 705	3
Leverandørgjeld og annen gjeld	–	902	902	902	3
Renteswaper/derivater (Note 24)	156	–	156	156	2
Sum finansielle forpliktelser	156	23 322	23 478	23 577	
Verdsettelsesnivå 1 (netto)				-16 595	
Verdsettelsesnivå 2 (netto)				376	
Verdsettelsesnivå 3 (netto)				-4 953	

	Finansielle instrumenter til virkelig verdi over resultatet	Finansielle instrumenter til amortisert kost	Sum balanseført verdi	Sum virkelig verdi	Verdsettelsesnivå
31.12.24					
Eiendeler					
Finansielle anleggsmidler	470	454	923	923	2/3
Kundefordringer og andre fordringer ¹	–	1 242	1 242	1 242	3
Finansielle omløpsmidler	140	–	140	140	2
Bankinnskudd	–	83	83	83	3
Sum finansielle eiendeler	610	1 779	2 388	2 388	
Forpliktelser					
Obligasjonslån	–	12 686	12 686	12 740	1
Sertifikatlån	–	257	257	257	3
Gjeld til kredittinstitusjoner	–	8 399	8 399	8 402	3
Leverandørgjeld og annen gjeld ¹	–	737	737	737	3
Renteswaper/derivater (Note 24)	107	–	107	107	2
Sum finansielle forpliktelser	107	22 078	22 185	22 243	
Verdsettelsesnivå 1 (netto)				-12 740	
Verdsettelsesnivå 2 (netto)				503	
Verdsettelsesnivå 3 (netto) ¹				-7 617	

¹ Sammenlikningstillene er endret grunnet endringer i oppstilling finansiell stilling.

Virkelig verdi- hierarkiet

Konsernet klassifiserer virkelig verdi målinger ved å bruke et virkelig verdi hierarki som kategoriserer ekstern observerbar inndata som benyttes til måling av virkelig verdi. Virkelig verdi hierarkiet har følgende nivåer:

Nivå 1: Bruk av noterte priser i aktive markeder.

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

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

Verdsettelse av finansielle instrumenter foretas av konsernets finansavdeling, i samråd med ekstern rådgiver.

Verdsettelsesmetodene som benyttes er tilpasset 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 2025 slik at verdsettelsesmetode har endret seg. Det er heller ingen overføringer mellom nivåene i virkelig verdi hierarkiet i 2025.

Virkelig verdi av finansielle instrumenter målt til virkelig verdi i balansen

Måling av virkelig verdi av konsernets renteswaper er verdsatt basert på kilder i nivå 2. Virkelig verdi av renteswaper er estimert basert på observerbare terminrenter og rentekurver, og bekreftet av den finansinstitusjon som selskapet har inngått avtalene med. Se forøvrig note 14.

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 og kontanter 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. desember og banklån til virkelig verdi av fremtidige kontantstrømmer hvor det tas hensyn til antatt forskjell mellom dagens margin og markedsmessige vilkår.

NOTE 18 FINANSIELLE OMLØPS- OG ANLEGGSMIDLER

	2025	2024
Lån til felleskontrollerte virksomheter	354	333
Andre finansielle anleggsmidler	7	120
Renteswapper - positiv virkelig verdi, langsiktig (Note 14)	399	470
Sum finansielle anleggsmidler	760	923
Renteswapper - positiv virkelig verdi, kortsiktig (Note 14)	133	140
Sum finansielle omløpsmidler	133	140

NOTE 19 VARER

	2025	2024
Boliger under bygging	289	33
Sum	290	34

NOTE 20 KUNDEFORDRINGER OG ANDRE FORDRINGER

	2025	2024
Kundefordringer	1 065	1 001
Andre kortsiktige fordringer ¹	382	296
Sum	1 447	1 296
Avsetning til forventet kredittap	-53	-54
Sum	1 394	1 242

Aldersfordelte kundefordringer

Ikke forfalt	936	875
0-30	46	44
31-60	17	11
61-90	1	2
Over 90 dager	65	68
Sum	1 065	1 001

¹Sammenligningstallene for andre kortsiktige fordringer er endret ettersom varer og finansielle omløpsmidler er skilt ut på egne regnskapslinjer i balansen i 2025.

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

NOTE 21 BANKINNSKUDD

	2025	2024
Bankinnskudd	118	82
Bundne midler	–	1
Sum	118	83

NOTE 22 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 eierne 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 gjeldsgrad, definert som netto rentebærende gjeld dividert på egenkapital pluss netto rentebærende gjeld. Netto rentebærende gjeld er definert som rentebærende gjeld (kortsiktig og langsiktig) minus bankinnskudd. Egenkapital omfatter majoritetens egenkapital, innskutt og opptjent. Konsernets gjeldsgrad bør normalt ikke overstige 50 %. Per 31.12.25 var beregnet gjeldsgrad 40 %.

Selskapets utbyttepolitikk vil bli endret som følge av at Thon Gruppen AS nå eier 100 % av aksjene.

	2025	2024
Rentebærende gjeld	22 419	21 342
Bankinnskudd	-118	-83
Netto rentebærende gjeld	22 301	21 259
Egenkapital tilordnet aksjonærer i morselskapet	32 851	31 660
Sum egenkapital og netto rentebærende gjeld	55 152	52 919
Gjeldsgrad	40 %	40 %

NOTE 23 AKSJEKAPITAL OG AKSJONÆRINFORMASJON

Aksjekapitalen i selskapet utgjør kr 101 478 908 fordelt på 101 478 908 aksjer, hver pålydende kr 1,-.

Styret har frem til 14.05.2026 fullmakt til å kjøpe selskapets egne aksjer på tilsvarende 10 % av selskapets aksjekapital. Den høyeste kjøpesum som skal betales per aksje er 300 kroner og den laveste 10 kroner. Styret står fritt med hensyn til å avgjøre på hvilken måte erverv og avhendelse av egne aksjer skal skje. Selskapet eier per 31.12.25 ingen egne aksjer.

Styret har videre frem til 14.05.2026 fullmakt til å forhøye aksjekapitalen med inntil 10 millioner kroner gjennom utstedelse av aksjer tilhørende selskapets eksisterende aksjeklasse. Fullmakten omfatter kapitalforhøyelse mot innskudd i andre eiendeler enn penger og rett til å pådra selskapet særlige plikter. Dersom aksjeinnskuddet skal gjøres opp i annet enn penger, kan styret bestemme at slike verdier kan overføres til datterselskap mot at avregning skjer tilsvarende mellom datterselskap og Olav Thon Eiendomsselskap ASA. Fullmakten omfatter beslutning om fusjon. Fullmakten er ikke benyttet per 31.12.25.

	2025	2024
Aksjekapital 01.01	101 478 908	101 478 908
Endring i aksjekapitalen i året	–	–
Aksjekapital 31.12	101 478 908	101 478 908

Aksjonærene i selskapet per 31.12:		Antall aksjer	Antall aksjer
		2025	2024
Thon Gruppen AS	¹	76 581 880	76 532 950
J. P. Morgan SE (nom.)	²	4 905 859	4 628 877
Folketrygdfondet		2 248 388	1 210 529
MP Pensjon		2 116 876	2 290 673
Otto Olsen Invest AS		953 150	1 036 484
Øvrige eiere		14 672 755	15 779 395
Sum		101 478 908	101 478 908

Aksjer eiet av styremedlemmer og daglig leder per 31.12:		Antall aksjer	Antall aksjer
		2025	2024
Line Norbye (Styremedlem)	³	864 677	781 343
Sissel Berdal Haga Thon (Styremedlem)		22 000	22 000
Dag Tangevald-Jensen (Administrerende direktør)		2 300	2 300
Elisabeth Holvik (Styremedlem)		2 000	1 500

¹Inkluderer aksjer eid av nærstående. Se årsberetning for informasjon vedrørende Thon Gruppen AS sitt oppkjøp av resterende aksjer i Olav Thon Eiendomsselskap ASA i januar 2026.

²Alle J.P. Morgan SE nominee kontoene.

³Inkluderer aksjer eid av nærstående.

Utbytte

Styret vil foreslå for selskapets ordinære generalforsamling at det ikke utbetales utbytte for 2025.

NOTE 24 KORTSIKTIG OG LANGSIKTIG GJELD

	2025			2024		
	Kortsiktig gjeld	Langsiktig gjeld	Sum	Kortsiktig gjeld	Langsiktig gjeld	Sum
Obligasjonslån	2 435	14 063	16 498	1 885	10 801	12 686
Sertifikatlån	2 219	–	2 219	257	–	257
Gjeld til kredittinstitusjoner	108	3 594	3 703	1 263	7 135	8 399
Sum rentebærende gjeld¹	4 762	17 657	22 419	3 405	17 937	21 342
Virkelig verdi renteswapavtaler (note 14)	35	121	156	23	84	107
Leverandørgjeld	203	–	203	179	–	179
Leieforpliktelse (note 2)	8	–	8	7	–	7
Påløpte renter	282	–	282	180	–	180
Skyldige offentlige avgifter	125	–	125	111	–	111
Annen gjeld	188	95	284	215	44	259
Sum ikke rentebærende gjeld²	842	216	1 059	716	128	844

¹Vektet gjennomsnittlig rente per balansedag for konsernets rentebærende gjeld er 4,32 % (4,92 %), korrigert for inngåtte renteavtaler. Vektet gjennomsnittlig renteperiode er 2,68 år (2,99).

²Sammenlikningstallene for ikke rentebærende gjeld er endret ettersom mottatt, ikke opptjent inntekt er skilt ut på egen regnskapslinje i 2025 regnskapet.

Se note 27 for forklaring av konsernets finansielle risikostyring.

NOTE 25 AVSTEMMING AV FORPLIKTELSER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER

	Langsiktig gjeld			Kortsiktig gjeld			Sum
	Obligasjonslån	Gjeld til kredittinstitusjoner	Leieforpliktelser (note 2)	Sertifikatlån	Obligasjonslån	Gjeld til kredittinstitusjoner	
Forpliktelser 01.01.24	10 309	9 161	204	0	1 500	27	21 202
Opptak av rentebærende gjeld	3 601	9 117	–	9 134	–	–	21 852 ¹
Nedbetaling av rentebærende gjeld	-2 736	-9 936	–	-8 877	–	–	-21 550 ¹
Netto endring leieforpliktelser	–	–	18	–	–	–	18
Nedbetaling leieforpliktelser	–	–	-8	–	–	–	-8 ¹
Reklassifisering	-385	-1 242	–	–	385	1 242	–
Valutakurseffekter	12	35	–	–	–	-6	41
Forpliktelser 31.12.24 (note 24)	10 801	7 135	214	257	1 885	1 263	21 555
Opptak av rentebærende gjeld	5 638	9 203	–	9 875	–	82	24 798 ¹
Nedbetaling av rentebærende gjeld	-1 930	-12 822	–	-7 929	–	-1 237	-23 919 ¹
Netto endring leieforpliktelser	–	–	15	–	–	–	15
Nedbetaling leieforpliktelser	–	–	-8	–	–	–	-8 ¹
Reklassifisering	-550	–	–	–	550	–	–
Valutakurseffekter	104	78	–	16	–	–	199
Forpliktelser 31.12.25 (note 24)	14 063	3 594	221	2 219	2 435	108	22 639

¹ Avstembart mot kontantstrømoppstillingen under finansieringsaktiviteter.

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

NOTE 26 FORFALLSSTRUKTUR FINANSIELLE FORPLIKTELSER

Oversikt over forfallsstrukturen for konsernets finansielle forpliktelser, basert på gjenværende kontraktsregulerte forfall. Tabellen viser nominelle kontantstrømmer inkludert renter.

31.12.25	0-1 år	1-2 år	2-3 år	3-4 år	4-5 år	Mer enn 5 år	Sum
Obligasjonslån	3 189	1 829	3 839	2 782	2 355	5 467	19 461
Sertifikatlån	2 267	–	–	–	–	–	2 267
Gjeld til kredittinstitusjoner	288	171	2 402	100	419	1 342	4 722
Leverandørgjeld og annen gjeld	807	–	–	–	–	95	902
Renteswap (negativ markedsverdi)	–	–	–	–	–	–	–
Renteswap (positiv markedsverdi)	-131	-95	-79	-58	-31	-131	-524
Sum	6 421	1 905	6 162	2 824	2 744	6 773	26 829

31.12.24	0-1 år	1-2 år	2-3 år	3-4 år	4-5 år	Mer enn 5 år	Sum
Obligasjonslån	2 502	2 844	1 136	3 099	2 551	2 616	14 748
Sertifikatlån	259	–	–	–	–	–	259
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 672	1 615	3 389	1 013	861	1 408	9 958
Leverandørgjeld og annen gjeld	693	–	–	–	–	44	737
Renteswap (negativ markedsverdi)	–	2	2	3	3	1	11
Renteswap (positiv markedsverdi)	-130	-124	-94	-70	-46	-130	-593
Sum	4 996	4 338	4 434	4 044	3 369	3 939	25 120

Pantstillelser	2025	2024
Gjeld som er sikret ved pant i eiendeler:		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 703	8 399
Balanseført verdi av de pantsatte eiendeler:		
Investerings eiendom	20 948	23 821

NOTE 27 FINANSIELL RISIKOSTYRING**Finansielle risikofaktorer**

Konsernets aktiviteter medfører ulike typer finansiell risiko: kredittrisiko, 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.

Kredittrisiko

Kredittrisiko vurderes på konsernnivå og er i hovedsak knyttet til risikoen for å bli påført tap som følge av at leietakerne ikke betaler avtalt leie. Det er innført rutiner som sikrer at utleie kun skjer til leietakere med tilfredsstillende kredittverdighet. Husleiebetaling sikres normalt med husleiedeposittum eller betalingsgarantier fra banker med høy kredittverdighet. Konsernet har de senere år hatt relativt lave tap på leiekrav, og risikoen for at konsernet skal bli påført betydelige tap som følge av konkurser blant leietakerne, vurderes som moderat. Konsernet vurderer at oppnådde leieinntekter i 2025 tilsier at betalingsevnen til leietakerne totalt sett vil opprettholdes fremover. De senere år har husleietap utgjort under 0,5 % av konsernets leieinntekter. Kredittrisiko oppstår også i transaksjoner med banker og finansinstitusjoner i forbindelse med inngåelse av avtaler om finansielle instrumenter og finansielle plasseringer. Motparter ved inngåelse av denne type avtaler er begrenset til anerkjente finansinstitusjoner med høy kredittverdighet.

Likviditetsrisiko

Likviditetsrisiko knyttes til konsernets evne til å betjene gjeldsforpliktelser etter hvert som de forfaller. Likviditetsrisikoen dempes ved å ha store tilgjengelige likviditetsreserver, moderat belåningsgrad, langsiktige låneavtaler, ulike finansieringskilder og - markeder og ikke pantsatte en betydelig del av eiendelene. Likviditetsreserven består av likvide omløpsmidler og ubenyttede langsiktige kredittrammer i store nordiske finansinstitusjoner. Styret har fastsatt målsettinger for konsernets likviditetsreserver som både skal sikre finansiell handlefrihet til å kunne utnytte investeringsmuligheter raskt, og 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 de neste 12 måneder balanseres i forhold til konsernets likviditetsreserve. Det vises til note 26. Konsernets målsetting er at likviditetsreserven skal være minimum 100 % av gjeldsforfall de neste 12 månedene og per 31.12.25 er den 189 %. Det er knyttet finansielle covenants til konsernets låneavtaler med banker og obligasjonseiere.

I låneavtalene med banker er det krav til konsernets egenkapitalandel > 20% og rentedekningsgrad > 1,4. I tillegg regulerer noen låneavtaler med bankene hvor høyt utestående trekk ift. markedsverdi på de pantsatte eiendommene kan være (belåningsgrad < 60 - 70%). Måling av finansielle covenants i låneavtalene med bankene skjer hvert kvartal. Per 31.12.25 var konsernets egenkapitalandel 50 % og rentedekningsgraden 3,1. I obligasjonslåneavtalene er det knyttet begrensninger til hvor stor andel pantesikret rentebærende gjeld kan utgjøre av konsernets eiendeler < 40%. Hvor stor andel av rentebærende gjeld som er pantesikret vises i note 26. Låneavtalene justerer for rentebærende gjeld og eiendeler i deleide datterselskap ved beregning av nivå og per 31.12.25 var andelen 6 %. Måling av covenant skjer årlig. Konsernet oppfyller samtlige finansielle covenants i låneavtalene med svært god margin og risikoen for brudd på disse vurderes som særdeles lav de nærmeste 12 månedene.

Renterisiko

Med renterisiko menes risiko for endringer i konsernets resultat, kontantstrøm 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 blant annet målsettinger for andel fastrente, og renteposisjoner og renteprofil rapporteres til styret på jevnlig basis. Konsernets målsetting er at andelen fastrente skal være betydelig, og normalt ligge mellom 40 % og 70 % av konsernets rentebærende gjeld. Det er videre et mål at gjennomsnittlig rentebinding på hele gjeldsporteføljen skal være minimum 2,5 år. Per 31.12.25 var gjenværende løpetid 2,7 år. Rentesikringen i konsernet foretas i hovedsak ved bruk av finansielle instrumenter på porteføljenivå. Per 31.12.25 utgjorde andelen langsiktig rentebinding (utover 1 år) 64 %, og gjenværende løpetid på porteføljen av renteinstrumenter 4,1 år. De siste 15 årene har andelen langsiktig rentebinding (utover 1 år) variert mellom 50 % og 70 %, og gjenværende løpetid på porteføljen av renteinstrumenter har variert mellom 5 og 9 år. For den delen av gjeldsporteføljen med kortsiktig rentebinding, reduseres dessuten renterisikoen ytterligere ved at tidspunktene for renteregulering balanseres.

Sensitivitet

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

	Sensitivitet rentekostnader (før økonomisk sikring) 3 mnd NIBOR		Sensitivitet løpende rentekostnader derivater 3 mnd NIBOR		Sensitivitet netto rentekostnader (hensyntatt økonomisk sikring) 3 mnd NIBOR	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Balanseført verdi	-22 419	-21 342	376	503	-22 419	-21 342
Fastrenteandel					64 %	62 %
Endring basispunkter						
+25	-56	-53	15	33	-41	-20
+50	-112	-107	51	66	-62	-40
+100	-224	-213	122	133	-102	-81
+200	-448	-427	265	266	-184	-161

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

	Sensitivitet rentekostnader (før økonomisk sikring) 3 mnd NIBOR		Sensitivitet virkelig verdi derivater 5 års swaprenter		Sum resultateffekt	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Balanseført verdi	-22 419	-21 342	376	503	-22 419	-21 342
Fastrenteandel	64 %	62 %				
Endring basispunkter						
+25	-56	-53	63	100	6	47
+50	-112	-107	73	199	-39	92
+100	-224	-213	239	392	15	178
+200	-448	-427	570	759	122	332

Valutarisiko

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

NOTE 28 DATTERSELSKAPER

	Ervervsår	Forretningskontor	Eierandel/ stemmerett 2025	Eierandel/ stemmerett 2024	
Amfi AS	1996	Surnadal	100 %	100 %	
Amfi Bolig AS	2021	Surnadal	100 %	100 %	
Amfi Bygg Eidsvoll AS	2007/2024	Surnadal	100 %	100 %	
Amfi Bygg Longyearbyen AS	2013	Surnadal	100 %	100 %	
Amfi Bygg Moa AS	2003	Surnadal	100 %	100 %	
AS Åsane Senter	2016	Ulset	100 %	100 %	
Bergen Storsenter AS	1996	Oslo	100 %	100 %	
Blomsterpaviljongen Eiendom 2 AS	1	2024	Oslo	– %	100 %
Bowling 1 Vestkanten AS	2010	Bergen	89 %	89 %	
Brattøra Eiendom AS	2023	Surnadal	100 %	100 %	
Breivika Næringspark AS	2015	Surnadal	100 %	100 %	
Breiviktunet AS	2015	Surnadal	100 %	100 %	
Drøbak City AS	1998	Surnadal	100 %	100 %	
Eiendomsselskapet Bryggerikvartalet AS	2020	Surnadal	100 %	100 %	
Fastighets AB Överby Köpcentrum 2	2015	Stockholm	100 %	100 %	
Gardermoen Park AS	2001	Oslo	100 %	100 %	
Holterveien 1-3 AS	2	2022	Surnadal	– %	100 %
Holterveien 7 AS	2022	Surnadal	100 %	100 %	
Hustadgården ANS	2020	Surnadal	100 %	100 %	
Jessheim Storsenter AS	1998	Oslo	100 %	100 %	
Komsa Parkering AS	2007	Surnadal	65 %	65 %	
L.A.Meyer Eiendom AS	2001	Surnadal	100 %	100 %	
Moa Vest AS	2003	Surnadal	78 %	78 %	
Nygårdstangen Utvikling AS	2020	Bergen	51 %	51 %	
OTE Eiendom AS	2019	Oslo	100 %	100 %	
Petterssonhjørnet AS	2014/2024	Surnadal	100 %	100 %	
Raminark AS	2024	Surnadal	100 %	100 %	
Sartor Storsenter AS	3	2015	Fjell	100 %	60 %
Sentrum Breivika AS	2014	Surnadal	100 %	100 %	
Sogningen Storsenter AS	2007/2024	Surnadal	100 %	100 %	
Storgata 5-7 AS	4	2025	Oslo	100 %	– %
Storgata 34 AS	5	2022	Surnadal	– %	100 %
Storgata 41 Moss AS	2024	Surnadal	100 %	100 %	
Sørlandssenteret Eiendom AS	2009/2023	Oslo	100 %	100 %	
Thon Fastigheter AB	2014	Stockholm	100 %	100 %	
Thon Kjøpesenter Midt AS	2005	Surnadal	100 %	100 %	
Thon Kjøpesenter Molde AS	2008	Molde	100 %	100 %	
Thon Kjøpesenter Nord AS	1999	Surnadal	100 %	100 %	
Thon Kjøpesenter Sør AS	2005	Surnadal	100 %	100 %	
Thon Kjøpesenter Vest AS	1993	Surnadal	100 %	100 %	
Thon Kjøpesenter Øst AS	2013	Surnadal	100 %	100 %	
Thon Köpcentrum Sverige AB	2014	Stockholm	100 %	100 %	
Thon Storo AS	1994	Oslo	100 %	100 %	
Thon Straume AS	2015	Fjell	100 %	100 %	
Thon Åsane AS	2012	Oslo	100 %	100 %	
Time Park Service AS	2007	Oslo	100 %	100 %	
TIR Eiendom AS	2024	Surnadal	100 %	100 %	
Vestkanten Opplevelser AS	6	2010	Bergen	89 %	89 %
Vestkanten AS	2010	Bergen	89 %	89 %	

	Ervervsår	Forretningskontor	Eierandel/ stemmerett 2025	Eierandel/ stemmerett 2024
Vålerveien 257 AS	2013	Surnadal	100 %	100 %
Åsane Storsenter DA	2016	Ulset	100 %	100 %

¹Selskapet er fusjonert inn i Bergen Storsenter AS i 2025.

²Selskapet er fusjonert inn i Drøbak City AS i 2025.

³Økt eierandel fra 60% til 100% i 2025.

⁴Selskapet er kjøpt i 2025.

⁵Selskapet er fusjonert inn i Thon Kjøpesenter Midt AS i 2025.

⁶Selskapet byttet navn fra Vannkanten Badeland AS til Vestkanten Opplevelser AS i 2025.

NOTE 29 NÆRSTÅENDE PARTER

Olav Thon Stiftelsen eier indirekte 75,47 % av selskapets aksjekapital gjennom stiftelsens heleide selskap Thon Gruppen AS med datterselskaper. Olav Thon Stiftelsen har som formål å utøve et stabilt og langsiktig eierskap i Thon Gruppen AS og dets underliggende selskaper, samt utdele midler til allmennyttige formål.

Thon Gruppen AS driver en omfattende næringsvirksomhet innen fast eiendom, hotell- og restaurantdrift, varehandel, industri med mer. Datterselskapet Thon Holding AS er engasjert som forretningsfører/forvalter for det vesentligste av Thon Gruppen AS' virksomheter.

Olav Thon Eiendomsselskap ASA har ingen administrasjon utover adm.direktør, og Thon Holding AS (og nærstående forgjengere) har vært engasjert som forretningsfører og forvalter for selskapet og dets datterselskaper siden børsnoteringen i 1983. Gjennom forvaltningsavtalen sikres Olav Thon Eiendomsselskap ASA full tilgang til Thon Holding AS' ressurser innen eiendomsforvaltning og generell forretningsdrift. Avtalen ble fornyet med 5 års varighet fra 30.06.24 og forlenges deretter automatisk med nye perioder av 2 år hvis ingen part har sagt opp avtalen 12 måneder før utløpet av en avtaleperiode. Olav Thon Eiendomsselskap ASA og underliggende selskaper har videre ensidig rett til løpende å si oppavtalen med 12 måneders varsel, eventuelt med kortere varsel ifm salg o.l.

Forvaltningshonoraret utgjør 5 % av oppdragsgivers driftsinntekter, eksklusiv ikke driftsrelaterte inntekter som f.eks. salgsgevinster. Foreligger det forhold som tilsier en annen honorering av enkelte tjenester som er del av avtalen, eksempelvis at andre parter utfører deloppgaver av forvaltningen eller at oppgavens art, omfang eller kompleksitet tilsier en avvikende honorering, kan det avtales særskilt honorar basert på markedsmessige betingelser. Forvalter har videre rett til, etter nærmere avtale med oppdragsgiver, å fakturere for særskilte varer/tjenester som ikke omfattes av avtalen.

Følgende transaksjoner med nærstående parter er regnskapsført per 31.12.25:

Regnskapslinje	Motpart	2025	2024
Leieinntekter			
	Selskaper i Thon Holding konsern	120	119
	Felleskontrollerte virksomheter	43	42
Eiendomsrelaterte kostnader			
	Selskaper i Thon Holding konsern	50	40
	Felleskontrollerte virksomheter	9	8
Administrasjonskostnader (se note 7)			
	Selskaper i Thon Holding konsern	216	184
Fordringer			
	Felleskontrollerte virksomheter	368	338

NOTE 30 OPPKJØP

Oppstillingen viser oppkjøp av datterselskaper. De oppkjøpte selskapene tilfredsstiller ikke kriteriene i IFRS 3 til virksomhet ettersom kjøpene ikke inkluderer en arbeidsstyrke med vesentlige prosesser som drift og forvaltning av eiendommene. 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.

2025

Følgende oppkjøp av datterselskaper er foretatt:

Navn	Segment	Eierandel/ stemmerett	Kommune	Dato for overtagelse	Anskaffelses- kost	Driftsinntekt innregnet	Resultat innregnet
Storgata 5-7 AS	Næringseiendom	100%	Oslo	07.11.25	166	–	–
Sum oppkjøp					166	0	0

	Bokførte verdier i selskapene	Merverdi ved oppkjøp	Balanseførte verdier
Anleggsmidler	268	89	358
Omløpsmidler	2		2
Utsatt skatt	27		27
Kortsiktig gjeld	168		168
Netto identifiserbare eiendeler og gjeld	76	89	166

Herav betalt 166

Bankinnskudd overdratt –

Netto utgående kontantstrømmer 166

2024

Følgende oppkjøp av datterselskaper er foretatt:

Navn	Segment	Eierandel/ stemmerett	Kommune	Dato for overtagelse	Anskaffelses- kost	Driftsinntekt innregnet	Resultat innregnet
Pettersenhjørnet AS	Kjøpesenter	100%	Molde	21.03.24	22	3	2
Raminark AS	Kjøpesenter	100%	Ålesund	14.06.24	23	–	–
Storgata 41 Moss AS	Kjøpesenter	100%	Moss	01.11.24	1	–	–
TIR Eiendom AS	Kjøpesenter	100%	Varanger	12.12.24	9	–	–
Blomsterpaviljongen Eiendom 2 AS	Kjøpesenter	100%	Bergen	01.11.24	15	–	–
Sogningen Storsenter AS	Kjøpesenter	100%	Sogndal	30.12.24	458	–	–
Amfi Bygg Eidsvoll AS	Kjøpesenter	100%	Eidsvoll	30.12.24	392	–	–
Sum oppkjøp					921	3	2

	Bokførte verdier i selskapene	Merverdi ved oppkjøp	Balanseførte verdier
Anleggsmidler	679	249	929
Omløpsmidler	77		77
Bankinnskudd og kontanter	19		19
Utsatt skatt	42		42
Langsiktig gjeld	15		15
Kortsiktig gjeld	47		47
Netto identifiserbare eiendeler og gjeld	672	249	921
Herav betalt	921		
Bankinnskudd overdratt	19		
Netto utgående kontantstrømmer	901		

NOTE 31 BETINGEDE FORPLIKTELSER

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

NOTE 32 HENDELSER ETTER BALANSEDAGEN

Thon Gruppen AS lanserte et frivillig tilbud om kjøp av alle utestående aksjer i Olav Thon Eiendomsselskap ASA, og mottok aksepter som økte eierandelen til 94,8 % ved utløpet av tilbudsperioden i januar 2026. Etter tvangsutløsning av gjenværende minoritetsaksjonærer i slutten av januar 2026 økte Thon Gruppens eierandel til 100 %.

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

OLAV THON EIENDOMSSSELKAP ASA

OPPSTILLING AV RESULTAT

	Note	2025	2024
(Beløp i tusen kroner)			
Andre driftsinntekter		378	403
Driftsinntekter		378	403
Varekostnad		-376	-399
Lønnskostnader	1	-4 739	-4 453
Andre driftskostnader	1,2,3	-6 974	-7 273
Driftskostnader		-12 088	-12 124
Driftsresultat		-11 710	-11 721
Finansinntekter	4	1 529 647	1 582 744
Finanskostnader	4	-1 650 023	-1 484 271
Netto finansposter		-120 376	98 472
Resultat før skatt		-132 086	86 751
Skattekostnad	7	1 426	-14 900
Resultat		-130 660	71 851
Disponering av årets resultat:			
Avsatt til utbytte	8	–	735 722
Overført annen egenkapital	8	-130 660	-663 871
Sum disponeringer og overføringer		-130 660	71 851

OLAV THON EIENDOMSSKAP ASA

OPPSTILLING FINANSIELL STILLING

	Note	31.12.25	31.12.24
(Beløp i tusen kroner)			
EIENDELER			
Utsatt skattefordel	7	1 052	–
Investeringer i datterselskaper og felleskontrollerte virksomheter	9	15 117 429	14 971 744
Langsiktig fordring/gjeld til konsernselskaper		–	22 500
Andre finansielle anleggsmidler	10	310 107	289 954
Anleggsmidler		15 428 589	15 284 198
Kundefordringer og andre fordringer	11	12 648 699	11 285 537
Bankinnskudd, kontanter og lignende		40 470	32 153
Omløpsmidler		12 689 169	11 317 690
Sum eiendeler		28 117 758	26 601 888
EGENKAPITAL OG GJELD			
Aksjekapital	8,12	101 479	101 479
Overkurs	8	318 361	318 361
Annen egenkapital	8	4 919 791	5 050 451
Sum egenkapital		5 339 631	5 470 291
Pensjonsforpliktelser	13	153	–
Utsatt skatt	7	–	414
Langsiktig rentebærende gjeld	14	17 657 159	17 936 529
Annen langsiktig gjeld	5,6,14,15	71 315	115 678
Sum langsiktig gjeld		17 728 627	18 052 621
Betalbar skatt	7	40	171
Kortsiktig rentebærende gjeld	13	4 762 117	2 167 777
Annen kortsiktig gjeld	13	287 343	911 027
Sum kortsiktig gjeld		5 049 500	3 078 976
Sum gjeld		22 778 126	21 131 597
Sum egenkapital og gjeld		28 117 758	26 601 888

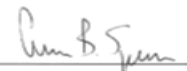
Oslo 25. mars 2026
Styret i Olav Thon Eiendomsselskap ASA



Kjetil Nilsen (Styreleder)



Sissel Berdal Haga Thon



Arne B. Sperre



Elisabeth Holvik



Stig O. Jacobsen



Dag Tangevald-Jensen
(Administrerende direktør)

OLAV THON EIENDOMSSSELKAP ASA

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

	2025	2024
(Beløp i tusen kroner)		
Resultat før skattekostnad	-132 086	86 751
Betalte skatter	-171	-261
Nedskrivning	131 950	-46 530
Gevinst/tap valuta	95 055	23 654
Urealisert verdiendring opsjoner	-58 527	-58 527
Avskrivning renteswap	–	-16 194
Periodiserte lånekostnader	12 466	11 055
Endring i kundefordringer	-4 581	8
Endring i leverandørgjeld	2 176	-20 628
Endring i pensjonsforpliktelser	153	–
Endring i driftsrelaterte tidsavgrensingsposter	-455 310	-475 186
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-408 875	-495 860
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler	-277 636	-56 430
Innbetalinger tilknyttet andre investeringer	116 500	270 000
Utbetalinger tilknyttet andre investeringer	-1 330 153	-82 808
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-1 491 289	130 762
Innbetalinger ved opptak av langsiktig gjeld	15 472 352	13 556 191
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-15 345 624	-13 502 037
Innbetaling ved opptak av kortsiktig gjeld	10 973 329	9 998 527
Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld	-8 954 638	-9 729 270
Reduksjon av konsernkonto bank	–	138 609
Økning av konsernkonto bank	-113 410	–
Innbetalinger av konsernbidrag	536 000	525 000
Utbetalinger av utbytte	-735 722	-710 352
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	1 832 288	276 668
Netto endring i kontanter og bankinnskudd	-67 876	-88 430
Kontanter og bankinnskudd per 01.01	32 153	100 716
Valutagevinst/-tap bankinnskudd	76 193	19 866
Kontanter og bankinnskudd per 31.12	40 470	32 153

MORSELSKAP

NOTER

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

GENERELT

Olav Thon Eiendomsselskap ASA er et allmennaksjeselskap registrert i Norge og notert på Oslo Børs. Selskapets hovedkontor er lokalisert i Stenersgata 2 i Oslo.

Selskapet driver erverv, utvikling og utleie av næringseiendommer og kjøpesenter gjennom operativ drift i datterselskaper.

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet til Olav Thon Eiendomsselskap ASA 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 tilflytte selskapet, og når beløpets størrelse kan estimeres pålitelig. Driftsinntekter består av viderebelastning av kostnader, hvor motposten er varekostnad.

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.

Kontanter

Kontanter inkluderer kontanter i kasse og 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.

Egne aksjer

Ved tilbakekjøp av egne aksjer føres kjøpspris, inklusiv direkte tilknyttede kostnader, som endring i egenkapital. Egne aksjer presenteres som reduksjon av egenkapital. Tap eller gevinst på transaksjoner med egne aksjer blir ikke resultatført.

DS og FKV

Investeringer i datter- og felleskontrollerte virksomheter 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 aksjonærer. 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 skattetrekkforpliktelse er dekket med bankgaranti.

Lån

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

Pensjoner

Innskudd til den innskuddsbaserte pensjonsordningen regnskapsføres som lønnskostnad når de forfaller.

Selskapet har ingen ytterligere betalingsforpliktelse etter at innskuddene er betalt.

Kontantstrøm

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

INNHALDSFORTEGNELSE

Note 1	Lønnskostnader	<u>70</u>
Note 2	Andre driftskostnader	<u>72</u>
Note 3	Nærstående parter	<u>72</u>
Note 4	Finansinntekter og finanskostnader	<u>73</u>
Note 5	Finansiell risikostyring	<u>73</u>
Note 6	Finansielle instrumenter (Derivater)	<u>74</u>
Note 7	Skatt	<u>75</u>
Note 8	Egenkapital	<u>75</u>
Note 9	Datterselskaper og felleskontrollerte virksomheter	<u>76</u>
Note 10	Andre finansielle anleggsmidler	<u>76</u>
Note 11	Kundefordringer og andre fordringer	<u>77</u>
Note 12	Aksjekapital og aksjonærinformasjon	<u>77</u>
Note 13	Pensjonsforpliktelser	<u>78</u>
Note 14	Kortsiktig og langsiktig gjeld	<u>78</u>
Note 15	Sikringsbokføring - Renteswapavtaler	<u>79</u>
Note 16	Hendelser etter balansedagen	<u>81</u>

NOTE 1 LØNSSKOSTNADER

	2025	2024
Lønnskostnader	3 972	3 775
Arbeidsgiveravgift	567	625
Pensjonskostnader	200	52
Sum	4 739	4 453

Antall årsverk i selskapet er 1.

Lønn og godtgjørelse til ledende personer

Ledende personer	År	Fast lønn og godtgjørelse				Total godtgjørelse
		Fast lønn	Honorar	Natural- ytelser	Pensjon	
<i>(Tall i hele tusen)</i>						
Dag Tangevald-Jensen	2025	2 677	–	–	194	2 871
Administrerende direktør	2024	2 562	–	–	39	2 600
Kjetil Nilsen	2025	–	220	–	–	220
Styreleder	2024	–	220	–	–	220
Olav Thon dødsbo	2025	–	–	–	–	–
Styremedlem	2024	–	220	–	–	220
Sissel Berdal Haga Thon	2025	–	220	–	–	220
Styremedlem	2024	–	220	–	–	220
Line Norbye	2025	–	310	–	–	310
Styremedlem og leder av revisjonsutvalget frem til 9. februar 2026	2024	–	310	–	–	310
Elisabeth Holvik	2025	–	310	–	–	310
Styremedlem. Leder av revisjonsutvalget fra 9. februar 2026	2024	–	310	–	–	310
Stig O. Jacobsen	2025	–	220	–	–	220
Varamedlem i 2024 og styremedlem i 2025 ¹	2024	–	55	–	–	55
Arne Blikstad Sperre	2025	–	55	–	–	55
Varamedlem i 2025 og styremedlem fra 9.februar 2026 ²	2024	–	–	–	–	0

¹Medlem av revisjonsutvalget fra 9. februar 2026.

²Annette Hofgaard er nytt varamedlem fra 9. februar 2026.

Tabellen viser lønn og godtgjørelse til ledende personer i Olav Thon Eiendomsselskap ASA konsernet for det enkelte regnskapsår. For styremedlemmene er beløpene for 2025 estimer, i det honorarene vil fastsettes på ordinær generalforsamling i mai 2026. Sammenligningstallene for styremedlemmene er endret fra å vise estimert honorar til å vise faktisk honorar for det enkelte regnskapsår. Konsernets daglige ledelse ivaretas hovedsakelig gjennom en forretningsføreravtale med søsterselskapet Thon Holding AS. Lønn og godtgjørelse for ledende personer ut over administrerende direktør dekkes i sin helhet gjennom forretningsføreravtalens administrasjonshonorar. Administrerende direktør har ansettelsesforhold i både Olav Thon Eiendomsselskap ASA og Thon Holding AS.

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

Sammenligning av lønn og godtgjørelse de siste fem regnskapsårene

I tabellen under vises utviklingen i lønn og godtgjørelse for ledende personer og styremedlemmer.

(Tall i hele tusen og prosent)	Godtgjørelse (hele tusen) og årlig prosentvis endring (%)				
	2021	2022	2023	2024 ¹	2025
Lønn og godtgjørelse til ledende personer					
Dag Tangevald-Jensen	2 130 (3 %)	2 210 (4 %)	2 473 (12 %)	2 600 (5 %)	2 871 (10 %)
Kjetil Nilsen	–	35 (0%)	200 (471 %)	220 (10 %)	220 (0 %)
Olav Thon	150 (50 %)	175 (17 %)	200 (14 %)	220 (10 %)	–
Sissel Berdal Haga Thon	150 (15 %)	175 (17 %)	200 (14 %)	220 (10 %)	220 (0 %)
Line Norbye	200 (54 %)	235 (18 %)	275 (17 %)	310 (13 %)	310 (0 %)
Elisabeth Holvik	200 (0 %)	235 (18 %)	275 (17 %)	310 (13 %)	310 (0 %)
Stig O. Jacobsen	150 (15 %)	175 (17%)	50 (-71 %)	55 (10 %)	220 (300 %)
Arne Blikstad Sperre	–	–	–	–	55 (0%)

¹Sammenligningstallene for styremedlemmene er endret fra å vise estimert honorar til å vise faktisk honorar for det enkelte regnskapsår.

Retningslinjer for fastsettelse av lønn og godtgjørelse til ledende personer

Målsetningen med retningslinjene er å legge forholdene til rette for å rekruttere og beholde ledende personer som innehar den kompetanse, kapasitet og kvaliteter som kreves for å nå selskapets mål, iverksette selskapets forretningsstrategi og ivareta selskapets langsiktige interesser og økonomiske bæreevne.

Det overordnede mål for Olav Thon Eiendomsselskap ASAs virksomhet er å oppnå maksimal vekst i egenkapital per aksje, slik at aksjonærene i et langsiktig perspektiv oppnår en avkastning som er konkurransedyktig i forhold til sammenlignbare investeringsalternativer. Selskapets strategi er å erverve, eie og å utvikle eiendommer, og det vektlegges at selskapet skal ha en ubetinget sterk finansiell stilling. Selskapet skal utvise samfunnsansvar og arbeide systematisk innenfor områdene menneskerettigheter, arbeidsforhold, miljø, antikorrupsjon og sosialt ansvar.

Den enkeltes godtgjørelse og ansettelsesvilkår skal være markedsmessig og konkurransedyktig og reflektere kompetanse, ansvarsområde og prestasjon og derved bidra til å stimulere en resultatorientert kultur. Hovedkomponenten i godtgjørelsen skal være en fast lønn, som reguleres årlig. I tillegg kan det ytes naturalytelser og pensjonsinnskudd, hver ytelseskomponent med verdi inntil to tiendedeler av fast lønn. Oppsigelsestid skal ikke overstige seks måneder, og ved selskapets oppsigelse kan det etter godkjennelse av styrets leder avtales et sluttvederlag begrenset til en årslønn. Ansettelsesvilkår knyttet til godtgjørelse gjelder for hele ansettelsesperioden, med mindre annet er avtalt.

Godtgjørelse til administrerende direktør fastsettes av styret, mens godtgjørelse til andre ledende personer fastsettes av administrerende direktør i samråd med styrets leder.

Retningslinjene skal midlertidig kunne fravikes helt eller delvis når det etter styrets vurdering foreligger særlige omstendigheter som gjør dette nødvendig for å ivareta selskapets langsiktige interesse og økonomiske bæreevne eller sikre selskapets levedyktighet.

De nye retningslinjene samstemmer med eksisterende godtgjørelses- og ansettelsesvilkår i selskapet. Styret har ikke mottatt synspunkter fra aksjeeiere på de gjeldende tilsvarende retningslinjene.

Retningslinjene etableres, revideres og gjennomføres av styret og skal godkjennes av generalforsamlingen ved vesentlige endringer og minst hvert fjerde år.

Revisjonshonorar/-tjenester:	2025	2024
Lovpålagt revisjon	722	796
Andre attestasjonstjenester	–	120
Skatterådgivning	–	–
Andre tjenester utenfor revisjon	150	213
Sum	872	1 130
Pensjonskostnader og pensjonsforpliktelser:	2025	2024
Obligatorisk tjenestepensjon	47	52
Annen tjenestepensjon (Note 13)	153	–
Netto pensjonskostnader	200	52

Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE 2 ANDRE DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Forretningsførerhonorar	2 200	1 195
Andre driftskostnader	4 774	6 077
Sum	6 974	7 273

NOTE 3 NÆRSTÅENDE PARTER

Olav Thon Stiftelsen eier indirekte 75,47 % av selskapets aksjekapital gjennom stiftelsens heleide selskap Thon Gruppen AS med datterselskaper. Olav Thon Stiftelsen har som formål å utøve et stabilt og langsiktig eierskap i Thon Gruppen AS og dets underliggende selskaper, samt utdele midler til allmennyttige formål.

Thon Gruppen AS driver en omfattende næringsvirksomhet innen fast eiendom, hotell- og restaurantdrift, varehandel, industri med mer. Datterselskapet Thon Holding AS er engasjert som forretningsfører/forvalter for det vesentligste av Thon Gruppen AS' virksomheter.

Olav Thon Eiendomsselskap ASA har ingen administrasjon utover adm.direktør, og Thon Holding AS (og nærstående forgjengere) har vært engasjert som forretningsfører og forvalter for selskapet og dets datterselskaper siden børsnoteringen i 1983. Gjennom forvaltningsavtalen sikres Olav Thon Eiendomsselskap ASA full tilgang til Thon Holding AS' ressurser innen eiendomsforvaltning og generell forretningsdrift. Avtalen ble fornyet med 5 års varighet fra 30.06.24 og forlenges deretter automatisk med nye perioder av 2 år hvis ingen part har sagt opp avtalen 12 måneder før utløpet av en avtaleperiode. Olav Thon Eiendomsselskap ASA og underliggende selskaper har videre ensidig rett til løpende å si oppavtalen med 12 måneders varsel, eventuelt med kortere varsel ifm salg o.l.

Forvaltningshonoraret utgjør 5 % av oppdragsgivers driftsinntekter, eksklusiv ikke driftsrelaterte inntekter som f.eks. salgsgvinster. Foreligger det forhold som tilsier en annen honorering av enkelte tjenester som er del av avtalen, eksempelvis at andre parter utfører deloppgaver av forvaltningen eller at oppgavenes art, omfang eller kompleksitet tilsier en avvikende honorering, kan det avtales særskilt honorar basert på markedsmessige betingelser. Forvalter har videre rett til, etter nærmere avtale med oppdragsgiver, å fakturere for særskilte varer/tjenester som ikke omfattes av avtalen.

For 2025 utgjorde totalt honorar 2 200 tusen kroner (1 195 tusen kroner) for selskapet.

Selskapet har eierandeler i og deltar i felles kontroll av følgende selskap:

Lagunen DA (50 %), Lagunen AS (42 %), Lagunen Eiendom AS (42 %).

NOTE 4 FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER

	2025	2024
Finansinntekter		
Konsernbidrag	553 000	536 000
Utbytte på investering i datterselskap	62 324	28 329
Renter fra konsernselskaper	562 763	573 739
Andre rente- og finansinntekter	267 796	318 085
Valutagevinst	83 764	126 590
Sum	1 529 647	1 582 744
Finanskostnader		
Nedskrivning (reversering) på investering i datterselskap	-131 950	46 530
Renter til konsernselskaper	-72 651	-63 851
Rentekostnader	-1 180 843	-1 162 651
Andre finanskostnader	-85 760	-154 055
Valutatap	-178 819	-150 244
Sum	-1 650 023	-1 484 271

NOTE 5 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 målsetninger 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 og renteswapopsjoner. Se note 15 for ytterligere informasjon om sikringsbokføring.

Valutarisiko

Selskapet har balanseposter i SEK som følge av investering i datterselskap i Sverige, og har dermed økonomisk risiko knyttet til valutakursen mellom norske og svenske kroner.

NOTE 6 FINANSIELLE INSTRUMENTER (DERIVATER)

Selskapet har renteswaper som inngår i selskapets sikringsbokføring, som tilsier at verdiendringer ikke resultatføres (se note 15). Renteswapene har balanseført verdi knyttet til overførte renteswaper fra Amfi som avskrives, samt renteswaper som har vært en del av renteswapopsjoner som er utøvd og periodiseres.

	2025		2024	
	Virkelig verdi	Balanseført verdi	Virkelig verdi	Balanseført verdi
Renteswaper	375 531	-2 759	502 262	-61 285
Sum	375 531	-2 759	502 262	-61 285

NOTE 7 SKATT

	2025	2024
Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt		
Forskjeller som utlignes:		
Langsiktig fordring og gjeld i valuta	-107 035	-76 190
Andeler i selskap med deltakerfastsetting ¹	104 072	108 665
Avsetning for forpliktelser ¹	-2 759	-61 285
Andre forskjeller	939	30 692
Sum	-4 783	1 882
Sum midlertidige forskjeller	-4 783	1 882
Grunnlag utsatt skatt/skattefordel	-4 783	1 882
Utsatt skatt	-1 052	414
Betalbar skatt fremkommer slik:		
Ordinært resultat før skattekostnad	-132 086	86 751
Permanente forskjeller	13 954	-130 891
Endring midlertidige forskjeller	60 598	-12 107
Skattepl. resultat andeler i deltakerlign. selskap	57 715	57 025
Grunnlag betalbar skatt	181	778
Betalbar skatt i resultatet	40	171
Betalbar skatt i balansen	40	171
Årets skattekostnad fremkommer slik:		
Betalbar skatt	40	171
Endring i utsatt skattefordel/skatt	-1 466	14 729
Årets totale skattekostnad	-1 426	14 900
¹ Selskap med deltakerfastsetting omfatter andeler i Åsane Storsenter DA og Lagunen DA. Inngår ikke i endring midlertidige forskjeller i betalbar skatt.		
Avstemming skattekostnad og skatt beregnet med nominell skattesats:		
Årets totale skattekostnad	-1 426	14 900
Skatt beregnet med nominell skattesats (22 %) av resultat før skatt	-29 059	19 085
Avvik	27 633	-4 185
Avviket forklares med:		
Skatt på permanente forskjeller	3 070	-28 796
Skatt på resultat på andeler i deltakerlign. selskap	12 697	12 545
Skatt på endring i midlertidig forskjeller som ikke inngår i betalbar skatt	11 865	12 065
Sum forklarte avvik	27 633	-4 185

NOTE 8 EGENKAPITAL

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital per 01.01.2025	101 479	318 361	5 050 451	5 470 291
Årets resultat			-130 660	-130 660
Egenkapital per 31.12.2025	101 479	318 361	4 919 791	5 339 631

NOTE 9 DATTERSELSKAPER OG FELLESKONTROLLERTE VIRKSOMHETER

	Ervervsår	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmerett	Selskapets egenkap.	Selskapets resultat	Balanseført verdi
Datterselskaper:						
Jessheim Storsenter AS	1998	Oslo	100%	106 963	16 484	500
Gardermoen Park AS	2001	Oslo	100%	256 066	-15 616	129 823
Time Park Service AS	2007	Oslo	100%	28 063	10 633	510
Thon Åsane AS	2012	Oslo	100%	156 728	17 027	254 371
Thon Storo AS	1994	Oslo	100%	811 807	197 117	143 929
Bergen Storsenter AS	¹ 1996	Oslo	100%	176 850	46 688	43 451
Thon Straume AS	2015	Øygarden	100%	45 657	1 893	32 838
Amfi AS	¹ 1996	Surnadal	100%	4 802 380	0	8 380 741
Vestkanten AS	¹ 2010	Bergen	89%	372 069	57 608	271 473
Thon Fastigheter AB	¹ 2014	Stockholm	100%	1 098 243	11 707	959 745
Sartor Storsenter AS	¹² 2015	Øygarden	100%	689 364	4 389	705 846
Åsane Storsenter DA	³ 2016	Bergen	50%	1 926 311	72 719	937 747
OTE Eiendom AS	2019	Oslo	100%	1 216 638	253 728	1 215 616
Sørlandssenteret Eiendom AS	2009/2023	Oslo	100%	1 801 318	88 473	2 029 554
Sum investering i datterselskaper						15 106 146
Felleskontrollerte virksomheter:						
Lagunen AS	1994	Bergen	42%	6 415	641	42
Lagunen Eiendom AS	1995	Bergen	42%	157 065	9 155	11 242
Lagunen DA	2001	Bergen	50%	625 228	26 538	0
Sum investering i felleskontrollerte virksomheter						11 284
Sum investering i datterselskaper og felleskontrollerte virksomheter						15 117 429

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

² Investeringen er nedskrevet med 132 millioner. Økt eierandel fra 60 % til 100 % i 2025.

³ Selskapet er 50,1 % eiet av morselskapet og 49,9 % eiet av datterselskap.

NOTE 10 ANDRE FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER

	2025	2024
Lån til felleskontrollerte virksomheter	309 808	289 808
Investering i pensjonsfond (se note 13)	153	0
Andre fordringer ¹	146	146
Sum	310 107	289 954

¹ Herav forfaller 146 tusen kroner (146 tusen kroner) senere enn 1 år etter regnskapsårets slutt.

NOTE 11 KUNDEFORDRINGER OG ANDRE FORDRINGER

	2025	2024
Fordringer på konsernselskaper	12 538 338	11 185 931
Andre fordringer	110 359	99 606
Sum	12 648 697	11 285 537

Rentebærende fordringer på konsernselskaper er i hovedsak trekk på datterselskapenes underkonto i konsernkontosystemene til Olav Thon Eiendomsselskap etablert i to banker. Datterselskapene betaler en markedsmessig rente til Olav Thon Eiendomsselskap tilsvarende den selskapet betaler til de aktuelle bankene. Renten er fastsatt som NIBOR + margin.

NOTE 12 AKSJEKAPITAL OG AKSJONÆRINFORMASJON

Aksjekapitalen i selskapet utgjør kr 101 478 908 fordelt på 101 478 908 aksjer, hver pålydende kr 1,-.

Styret har frem til 14.05.2026 fullmakt til å kjøpe selskapets egne aksjer på tilsvarende 10 % av selskapets aksjekapital. Den høyeste kjøpesum som skal betales per aksje er 300 kroner og den laveste 10 kroner. Styret står fritt med hensyn til å avgjøre på hvilken måte erverv og avhendelse av egne aksjer skal skje. Selskapet eier per 31.12.25 ingen egne aksjer.

Styret har videre frem til 14.05.2026 fullmakt til å forhøye aksjekapitalen med inntil 10 millioner kroner gjennom utstedelse av aksjer tilhørende selskapets eksisterende aksjeklasse. Fullmakten omfatter kapitalforhøyelse mot innskudd i andre eiendeler enn penger og rett til å pådra selskapet særlige plikter. Dersom aksjeinnskuddet skal gjøres opp i annet enn penger, kan styret bestemme at slike verdier kan overføres til datterselskap mot at avregning skjer tilsvarende mellom datterselskap og Olav Thon Eiendomsselskap ASA. Fullmakten omfatter beslutning om fusjon. Fullmakten er ikke benyttet per 31.12.25.

	2025	2024
Aksjekapital 01.01	101 478 908	101 478 908
Endring i aksjekapitalen i året	–	–
Aksjekapital 31.12	101 478 908	101 478 908
	Antall aksjer 2025	Antall aksjer 2024
Aksjonærene i selskapet per 31 12:		
Thon Gruppen AS	¹ 76 581 880	76 532 950
J. P. Morgan SE (nom.)	² 4 905 859	4 628 877
Folketrygdfondet	2 248 388	1 210 529
MP Pensjon	2 116 876	2 290 673
Otto Olsen Invest AS	953 150	1 036 484
Øvrige eiere	14 672 755	15 779 395
Sum	101 478 908	101 478 908

Aksjer eiet av styremedlemmer og daglig leder per 31.12:	Antall aksjer
Line Norbye (Styremedlem)	3 864 677
Sissel Berdal Haga Thon (Styremedlem)	22 000
Dag Tangevald-Jensen (Administrerende direktør)	2 300
Elisabeth Holvik (Styremedlem)	2 000

¹Inkluderer aksjer eid av nærstående. Se årsberetning for informasjon vedrørende Thon Gruppen AS sitt oppkjøp av resterende aksjer i Olav Thon Eiendomsselskap ASA i januar 2026.

²Alle J.P. Morgan SE nominee kontoene.

³Inkluderer aksjer eid av nærstående.

Utbytte

Styret vil foreslå for selskapets ordinære generalforsamling at det ikke utbetales utbytte for 2025.

NOTE 13 PENSJONSFORPLIKTELSER

Administrerende direktør 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 innestående på fondet. Verdipapirfondet og forpliktelsen, som begge utgjør 152 856 kr per 31.12.2025, er presentert brutto i balansen. Årets kostnad knyttet til denne ordningen utgjør 152 856 kr.

NOTE 14 KORTSIKTIG OG LANGSIKTIG GJELD

	2025			2024		
	Kortsiktig gjeld	Langsiktig gjeld	Sum	Kortsiktig gjeld	Langsiktig gjeld	Sum
Obligasjonslån ¹	2 434 960	14 062 760	16 497 720	1 884 510	10 801 370	12 685 880
Gjeld til kredittinstitusjoner ¹	108 277	3 594 399	3 702 676	25 942	7 135 159	7 161 101
Sertifikatlån	2 218 880	–	2 218 880	257 325	–	257 325
Sum rentebærende gjeld	4 762 117	17 657 159	22 419 276	2 167 777	17 936 529	20 104 306
Finansielle instrumenter (se note 6)	–	2 759	2 759	–	61 285	61 285
Påløpte renter	281 749	–	281 749	172 644	–	172 644
Avsatt utbytte	–	–	–	735 722	–	735 722
Leverandørgjeld	175	–	175	1 184	–	1 184
Skyldige offentlige avgifter	342	–	342	351	–	351
Gjeld til konsernselskap	3 398	–	3 398	213	–	213
Annen gjeld ²	1 679	68 557	70 235	914	54 393	55 307
Sum ikke rentebærende gjeld	287 343	71 315	358 658	911 027	115 678	1 026 705

¹Avdragsstrukturen for obligasjonslån og gjeld til kredittinstitusjoner:

²I posten annen langsiktig gjeld inngår amortisert kost med - 31 595 tusen kroner. Annen gjeld som forfaller senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt er 100 152 tusen kroner.

År	2026	2027	2028	2029	2030	Senere	Sum
Beløp	2 543 237	1 187 760	5 584 637	2 412 113	2 415 433	6 057 216	20 200 396

Pantstillelser og garantier mv.	2025	2024
Gjeld som er sikret ved pant i eiendeler:		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 594 399	7 135 159
Sum³	3 594 399	7 135 159

³Selskapets gjeld er sikret med pant i bygninger og tomter eiet av datterselskap.

Selskapet har i forbindelse med konsernkontoavtale med kredittramme på 210 millioner kroner stillet garanti på vegne av deltakende datterselskaper. I tillegg har selskapet stillet garanti for gjeld på 214 millioner kroner på vegne av datterselskap (200 millioner per 01.01.2026).

NOTE 15 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 selskapets renteswapavtaler som inngår i sikringsbokføringen.

Instrumenter per 31.12.2025	Utløpsår	Kontraktbeløp (hovedstol)	Valuta	Snittrente
Renteswapavtaler				
Betaler fast - mottar flytende:				
	2026	3 450	NOK	3,18 %
	2027	2 400	NOK	2,95 %
	2028	2 100	NOK	2,73 %
	2028	500	SEK	0,37 %
	2029	1 000	NOK	1,48 %
	2029	900	SEK	1,96 %
	2030	2 000	NOK	2,84 %
	2030	1 000	SEK	2,17 %
Betaler flytende - mottar fast:				
	2027	500	NOK	2,33 %
	2029	1 200	NOK	5,79 %
	2030	900	NOK	5,17 %
	2031	500	NOK	4,61 %
	2032	1 800	NOK	4,17 %
	2035	300	NOK	4,92 %
Rentetak				
Mottar dersom renten > 4.15 %: ¹	2030	500	NOK	4,15 %
Renteswapavtaler med fremtidig start				
Betaler fast - mottar flytende:				
	2026 - 2029	500	NOK	3,01 %
	2026 - 2031	500	NOK	1,67 %
	2034 - 2041	500	NOK	1,62 %
	2035 - 2041	400	NOK	1,37 %
	2038 - 2045	500	NOK	1,86 %
	2039 - 2045	500	NOK	2,84 %
Sum markedsverdi				375 531
Ikke resultatført urealisert verdiendring - akkumulert				524 311
Ikke resultatført urealisert verdiendring - periodens				-126 731

¹Ved flytende rente over 4,15 % utbetaler utsteder differansen, slik at rentekostnaden begrenses til rentetaket på 4,15 %.

Instrumenter per 31.12.2024	Utløpsår	Kontraksbeløp (hovedstol)	Valuta	Snittrente
Renteswapavtaler				
Betaler fast - mottar flytende:				
	2025	2 350	NOK	3,68 %
	2025	500	SEK	0,89 %
	2026	3 450	NOK	3,18 %
	2027	2 400	NOK	2,95 %
	2028	1 200	NOK	3,16 %
	2028	500	SEK	0,37 %
	2030	900	NOK	3,77 %
Betaler flytende - mottar fast:				
	2025	700	SEK	5,67 %
	2027	500	NOK	2,33 %
	2029	1 200	NOK	5,79 %
	2030	900	NOK	5,17 %
	2032	500	NOK	4,17 %
Renteswapavtaler med framtidig start				
Betaler fast - mottar flytende:				
	2025 - 2028	900	NOK	2,17 %
	2025 - 2029	1 000	NOK	1,48 %
	2025 - 2029	900	SEK	1,96 %
	2025 - 2030	1 500	NOK	2,71 %
	2025 - 2030	1 000	SEK	2,17 %
	2026 - 2029	500	NOK	3,01 %
	2026 - 2031	500	NOK	1,67 %
	2034 - 2041	500	NOK	1,62 %
	2035 - 2041	400	NOK	1,37 %
	2036 - 2041	500	NOK	1,58 %
Sum markedsverdi				502 262
Ikke resultatført urealisert verdiendring - akkumulert				651 042
Ikke resultatført urealisert verdiendring - periodens				430 910

NOTE 16 HENDELSER ETTER BALANSEDAGEN

Thon Gruppen AS lanserte et frivillig tilbud om kjøp av alle utestående aksjer i Olav Thon Eiendomsselskap ASA, og mottok aksepter som økte eierandelen til 94,8 % ved utløpet av tilbudsperioden i januar 2026. Etter tvangsutløsning av gjenværende minoritetsaksjonærer i slutten av januar 2026 økte Thon Gruppens eierandel til 100 %.

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

KONSERN

ALTERNATIVE RESULTATMÅL

(Beløp i millioner kroner)

Olav Thon Eiendomsselskap ASA utarbeider finansiell informasjon i samsvar med internasjonale standarder for finansiell rapportering (IFRS).

I tillegg ønsker selskapet å presentere alternative resultatmål for å gi leserne en bedre forståelse av de underliggende økonomiske resultatene i selskapet.

1. Verdiendring investeringseiendommer og finansielle instrumenter

Verdiendringer på investeringseiendommer og finansielle instrumenter påvirker konsernets resultat før skattekostnad. Disse resultatpostene vurderes å være mer bestemt av eksterne faktorer enn de øvrige resultatpostene.

	2025	2024
Verdiendring investeringseiendommer i resultatregnskapet	534	346
Verdiendring investeringseiendommer i felleskontrollerte virksomheter	-53	4
Verdiendring investeringseiendommer i tilknyttede selskaper	1	-10
Verdiendring finansielle instrumenter i resultatregnskapet	-128	429
Verdiendring finansielle instrumenter felleskontrollerte virksomheter	-11	5
Verdiendring investeringseiendommer og finansielle instrumenter	343	774

2. Resultat før skattekostnad, verdiendringer og valuta

Resultat før skattekostnad, verdiendringer og valuta vurderes å gi leserne en bedre forståelse av konsernets operative driftsutvikling.

	2025	2024
Resultat før skattekostnad	2 416	2 863
Skattekostnad i felleskontrollerte virksomheter	5	11
Skattekostnad i tilknyttede selskaper	9	6
Verdiendring investeringseiendommer og finansielle instrumenter	-343	-774
Valutatap	95	24
Resultat før skattekostnad, verdiendringer og valuta	2 182	2 129

3. Egenkapitalandel

Egenkapitalandel er konsernets samlede bokførte egenkapital dividert på konsernets samlede egenkapital og gjeld på balansedagen, og viser hvor stor del av eiendelene som er finansiert med egenkapital.

	2025	2024
Sum egenkapital	32 994	32 045
Sum egenkapital og gjeld	65 696	63 058
Egenkapitalandel	50 %	51 %

4. Langsiktig substansverdi og egenkapital per aksje

Langsiktig substansverdi per aksje basert på en markedsmessig vurdering av gjeldsforpliktelsen utsatt skatt. Egenkapital per aksje beregnes som majoritetens andel av egenkapitalen dividert på antall aksjer.

	2025	2024
Majoritetens andel av egenkapital	32 851	31 660
Utsatt skatt, eksklusiv utsatt skatt knyttet til omløpsmidler	7 950	7 623
Vurdert gjeldsforpliktelse - utsatt skatt - på 6 %	-2 168	-2 079
Langsiktig substansverdi	38 633	37 204
Antall aksjer	101 478 908	101 478 908
Langsiktig substansverdi per aksje i NOK	381	367
Egenkapital per aksje	324	312

5. Likviditetsreserver

Beregning av likviditetsreserver vurderes å gi leseren en bedre forståelse av konsernets evne til å betjene det kortsiktige likviditetsbehovet.

	2025	2024
Utrukne kommitterte lånefasiliteter	8 903	6 478
Bankinnskudd og kontanter	118	83
Likviditetsreserver	9 021	6 561

6. Avdrag neste 12 mnd.

Avdrag neste 12 mnd. viser rentebærende gjeld som forfaller de neste 12 månedene, og gir et bilde av konsernets kommende forpliktelser.

	2025	2024
Sertifikatlån	2 219	257
Obligasjonslån	2 435	1 885
Gjeld til kredittinstitusjoner	108	1 263
Avdrag neste 12 mnd.	4 762	3 405

7. Netto rentebærende gjeld og belåningsgrad

Oppdeling av konsernets samlede gjeld i rentebærende og ikke-rentebærende gjeld vurderes å gi leserne en bedre forståelse av konsernets gjeldssituasjon og konsernets finansielle stilling. Netto rentebærende gjeld fremkommer ved å trekke konsernets bankinnskudd fra rentebærende gjeld. Netto rentebærende gjeld benyttes blant annet i beregning av konsernet belåningsgrad.

	2025	2024
Obligasjonslån, langsiktig	14 063	10 801
Obligasjonslån, kortsiktig	2 435	1 885
Sertifikatlån, kortsiktig	2 219	257
Gjeld til kredittinstitusjoner, langsiktig	3 594	7 135
Gjeld til kredittinstitusjoner, kortsiktig	108	1 263
Rentebærende gjeld¹	22 419	21 342
Bankinnskudd og kontanter	-118	-83
Netto rentebærende gjeld	22 301	21 259
Markedsverdi eiendommer (se ARM 11)	60 937	58 612
Belåningsgrad	37 %	36 %
¹ Usikret del av rentebærende gjeld (gjeld hvor konsernet ikke har stilt sikkerhet)	18 717	12 943

8. Rente per balansedag

Rente per balansedag er regnskapsførte rentekostnader på balansedagen omregnet til annualiserte renter dividert på rentebærende gjeld på balansedagen.

	2025	2024
Annualiserte rentekostnader på rentebærende gjeld per balansedag	1 074	1 187
Annualiserte rentekostnader på løpende renteswapavtaler per balansedag	-104	-137
Annualiserte rentekostnader per balansedag	970	1 049
Rentebærende gjeld	22 419	21 342
Rente per balansedag	4,32 %	4,92 %

9. Rentedeckningsgrad

Rentedekningsgrad er et mål på konsernets evne til å betale sine renteforpliktelser. Det beregnes ved å dele forvaltningsresultat før avskrivninger (siste 12 mnd.) på netto rentekostnader fra rentebærende gjeld (siste 12 mnd.).

	2025	2024
Forvaltningsresultat siste 12 mnd.	3 168	3 120
Ordinære avskrivninger siste 12 mnd.	13	13
Forvaltningsresultat før avskrivninger siste 12 mnd.	3 182	3 133
Rentekostnader på rentebærende gjeld siste 12 mnd.	1 248	1 258
Renteinntekter siste 12 mnd.	-215	-201
Netto rentekostnader siste 12 mnd.	1 034	1 057
Rentedekningsgrad	3,1	3,0

10. Netto investeringer

Netto investeringer er virkelig verdi av kjøp og salg av investeringseiendom, samt øvrige netto investeringer.

	2025	2024
Kjøp og påkostninger på investeringseiendom	1 212	707
Kjøp av selskaper	622	901
Kjøp av driftsmidler (kjøp og salg)	24	13
Andre investeringer (kjøp og salg)	329	142
Netto investeringer	2 187	1 763

11. Markedsverdi eiendommer

Markedsverdi eiendommer viser summen av markedsverdi for investeringseiendommer eiet og eierbenyttede eiendommer, som regnskapsføres etter ulike regnskapsprinsipper i konsernets balanse. Markedsverdien inkluderer ikke investeringseiendom definert som rett til bruk eiendeler.

	2025	2024
Markedsverdi Investeringseiendommer - eiet (se note9)	60 751	58 427
Markedsverdi Eierbenyttede eiendommer	187	185
Markedsverdi eiendommer	60 937	58 612

I tillegg eier konsernet eiendommer gjennom felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper:

Markedsverdi eiendommer felleskontrollerte virksomheter (konsernets andel)	1 946	1 931
Markedsverdi eiendommer tilknyttede selskaper (konsernets andel)	888	882

12. Annualisert leieinntektsnivå

Annualisert leieinntektsnivå viser eiendomsporteføljens forventede markedsleie for utleide og ledige lokaler, og gir et bilde av konsernets inntjeningspotensiale.

	2025	2024
Annualisert markedsleie utleide lokaler	4 052	3 968
Annualisert markedsleie ledige lokaler	223	157
Annualisert leieinntektsnivå	4 275	4 125

I tillegg eier konsernet eiendommer gjennom felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper:

Annualisert markedsleie utleide lokaler FKV/TS (konsernets andel)	179	177
Annualisert markedsleie ledige lokaler FKV/TS (konsernets andel)	6	8
Annualisert leieinntektsnivå FKV/TS (konsernets andel)	185	185
Sum annualisert leieinntektsnivå	4 460	4 310

13. Avkastningskrav (yield)

Avkastningskrav (yield) er annualisert leieinntektsnivå fratrukket normaliserte (over tid) gårdeierkostnader dividert på markedsverdi eiendommer justert for tomter og aktuelle ikke leieinntektsinnbringende del av eiendommer.

	2025	2024
Annualisert leieinntektsnivå	4 275	4 125
Gårdeierkostnader	534	542
Annualisert netto leieinntektsnivå	3 741	3 583
Markedsverdi eiendommer	60 937	58 612
Justering markedsverdi for tomter o.a.	623	437
Markedsverdi eiendommer etter justering	60 314	58 175
Avkastningskrav (yield)	6,2 %	6,2 %



BDO AS
Bygdøy allé 2
Postboks 1704 Vikta
0121 Oslo

Til generalforsamlingen i Olav Thon Eiendomsselskap ASA

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Olav Thon Eiendomsselskap ASA.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none"> Selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og Konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap, utvidet resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder vesentlige opplysninger om regnskapsprinsipper. 	<ul style="list-style-type: none"> Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, Gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen per 31. desember 2025 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og Gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med IFRS Accounting Standards som godkjent av EU.

Vår konklusjon er konsistent med vår tilleggsrapport til revisjonsutvalget.

Grunnlag for konklusjonen

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

Vi er ikke kjent med at vi har levert tjenester som er i strid med forbudet i revisjonsforordningen (EU) No 537/2014 artikkel 5 nr. 1.

Vi har vært Olav Thon Eiendomsselskap ASAs revisor sammenhengende i over 20 år.



Sentrale forhold ved revisjonen

Sentrale forhold ved revisjonen er de forhold vi mener var av størst betydning ved revisjonen av årsregnskapet for 2025. Disse forholdene ble håndtert ved revisjonens utførelse og da vi dannet oss vår mening om årsregnskapet som helhet, og vi konkluderer ikke særskilt på disse forholdene.

Beskrivelse av forholdet	Revisjonen av forholdet
<p>Investerings eiendom:</p> <p>Investerings eiendommer er konsernets viktigste aktiva og utgjør det vesentligste av konsernets balanse. Verdsettelsen av investerings eiendom er således av vesentlig betydning for fastsettelsen av konsernets egenkapital. Verdiendringer av investerings eiendom påvirker dessuten tidvis resultatregnskapet vesentlig. Verdsettelsen gjennomføres ved at det innhentes verddivurderinger fra to uavhengige verdsetterne. Konsernet og de eksterne ekspertene har basert sitt arbeid på kravene i IFRS 13 og anerkjente verdsettelsesmetoder. Verdsettelsen innebærer bruk av flere nøkkelfaktorer som er gjenstand for skjønnsanvendelse. Skjønn benyttes blant annet for å estimere fremtidige leieinnbetalinger, avkastningskrav (Yield), ledighet og eierkostnader. Regnskapspostens størrelse og bruken av estimater for fastsettelsen av den, gjør at vi vurderer dette som et sentralt forhold i revisjonen. Vi viser også til omtale i årsberetningen og notene 0 og 9.</p>	<p>Våre revisjonshandlinger knyttet til investerings eiendommer har omfattet en detaljert gjennomgåelse av konsernets verdsettelse av investerings eiendommene. Vi har vurdert de eksterne verdsetternes kvalifikasjoner, kompetanse og objektivitet. Vi har videre sammenlignet verdsettelsen og forutsetningene som er lagt til grunn i den, med verdsettelsen fra de to eksterne verdsetterne, samt vurdert mot data vi har observert i markedet. Vi har påsett at verdsettelsene er gjennomført i tråd med gjeldende verdsettelsesprinsipper og er hensiktsmessige for bruk til formålet Vi har gjennomgått og vurdert forutsetningene knyttet til fremtidige leieinnbetalinger og avkastningskrav. Vi har fokusert våre handlinger på de største eiendommene og testet at underliggende eiendomsdata som blant annet avtalt markedsleie, varighet av leieperiode, eierkostnader og utleid areal, er i overensstemmelse med informasjonen i verdsettelsesrapportene. Vi har videre kontrollert at noteopplysningene er ihht. Kravene.</p>

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.

Vår uttalelse om årsberetningen gjelder tilsvarende for redegjørelse for foretaksstyring.

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 IFRS Accounting Standards som godkjent av EU 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 avviklet. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for konsernregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle konsernet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Uttalelse om etterlevelse av krav om felles elektronisk rapporteringsformat (ESEF)

Konklusjon

Som en del av revisjonen av årsregnskapet for Olav Thon Eiendomsselskap ASA har vi utført et attestasjonsoppdrag for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som inngår i årsrapporten med filnavn olavthonasa-2025-12-31-nb i det alt vesentlige er utarbeidet i overensstemmelse med kravene i delegert kommisjonsforordning (EU) 2019/815 om et felles elektronisk rapporteringsformat (ESEF-regelverket) etter forskrift gitt med hjemmel i verdipapirhandeloven § 5-5, som inneholder krav til utarbeidelse av årsrapporten i XHTML-format og iXBRL-markering av konsernregnskapet.



Etter vår mening er årsregnskapet som inngår i årsrapporten i det alt vesentlige utarbeidet i overensstemmelse med kravene i ESEF-regelverket.


Ledelsens ansvar

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsrapporten i overensstemmelse med ESEF-regelverket. Ansvaret omfatter en hensiktsmessig prosess, og slik intern kontroll ledelsen finner nødvendig.

Revisors oppgaver og plikter

For beskrivelse av revisors oppgaver og plikter ved attestasjonen av ESEF-rapporteringen, vises det til: <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

BDO AS, 25. mars 2026


Erik H. Lie
statsautorisert revisor

Olav Thon Eiendomsselskap ASA
Stenersgata 2A
Postboks 489 Sentrum
0105 Oslo

Telefon: 23 08 00 00
E-post: firmapost.olt@thon.no
olt.no