

ÅRSRAPPORT 2024

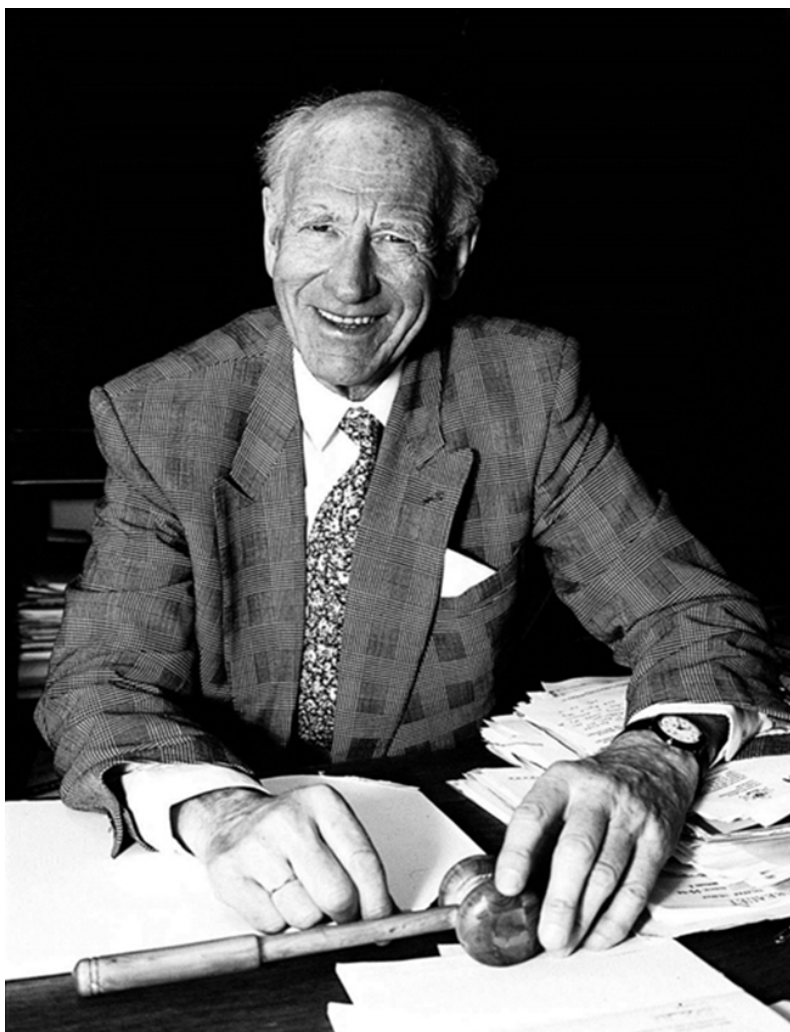
OLAV THON
EIENDOMSSKAP



INNHold

<u>3</u>	Minneord Olav Thon
<u>4</u>	Olav Thon Eiendomsselskap i korte trekk
<u>5</u>	Hovedpunkter 2024
<u>6</u>	Nøkkeltall
<u>7</u>	Årsberetning 2024
<u>17</u>	Erklæring i henhold til verdipapirhandelloven
<u>18</u>	Styret
<u>20</u>	Årsregnskap konsern
<u>24</u>	Noter konsern
<u>83</u>	Alternative resultatmål
<u>65</u>	Årsregnskap morselskap
<u>68</u>	Noter morselskap
<u>88</u>	Revisors beretning

Olav Thon 1923 - 2024



Olav Thon gikk bort i 2024, 101 år gammel.

Han var gjennom hele sitt liv en sentral skikkelse i norsk næringsliv og bygget opp landets største eiendomskonsern i privat eie, Olav Thon Gruppen.

Olav Thon grunnla Olav Thon Eiendomsskap ASA i 1983. Frem til 2022 var han konsernsjef og styreleder, og han forble et aktivt styremedlem frem til sin død. I 2013 opprettet han Olav Thon Stiftelsen, som i dag forvalter eierskapet til konsernet.

Olav Thon etterlater seg et betydelig fotavtrykk. Han vil bli husket for sitt enestående engasjement, sin arbeidskapasitet og sitt store bidrag som samfunnsbygger.

Olav Thon minnes med stor takknemlighet og glede for alt han har betydd for sine medarbeidere, for sine kunder, og for familie og nære venner.

OLAV THON EIENDOMSSKAP ASA

I KORTE TREKK

HISTORIKK

Olav Thon Eiendomsselskap ASA ble etablert i 1982, og aksjene ble notert på Oslo Børs i 1983.

Siden starten har selskapet vokst betydelig, og årlig leieinntektsnivå for selskapets eiendommer har økt fra opprinnelig 27 millioner kroner til 4 125 millioner kroner ved inngangen til 2025. Selskapets børsverdi har i samme periode økt fra 200 millioner kroner til 23,0 milliarder kroner.

Fra tidlig på 1990-tallet har det viktigste satsingsområdet vært kjøpesentereieendom, og Olav Thon Eiendomsselskap ASA er i dag Norges ledende kjøpesenteraktør. Parallelt med kjøpesentervirksomheten er det bygget opp en portefølje av næringseiendommer innenfor andre segmenter, hovedsaklig i Oslo-området.

Selskapet inngår i Olav Thon Gruppen AS, som er Norges største private eiendomsaktør og en av Norges største hotelloperatører (Thon Hotels). Olav 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 egenkapital per aksje, slik at aksjonærene i et langsiktig perspektiv skal oppnå en avkastning som er konkurransedyktig i forhold til sammenlignbare investeringsalternativer.

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

STYRE OG ADMINISTRASJON

Kjetil Nilsen, Styreleder

Sissel Berdal Haga Thon, Styremedlem

Line Norbye, Styremedlem

Elisabeth Holvik, Styremedlem

Stig O. Jacobsen, Varamedlem

Dag Tangevald-Jensen, Administrerende direktør

HOVEDPUNKTER 2024

- Konsernet hadde et godt resultat i 2024, og resultatet før skattekostnad ble 2 863 millioner kroner (-2 177).
- Resultat før skattekostnad, verdiendringer og valuta beløp seg til 2 129 millioner kroner (2 261).
- Verdiendring av investeringseiendommer og finansielle instrumenter utgjorde totalt 774 millioner kroner (-4 330).
- Konsernets leieinntekter i 2024 beløp seg til 3 807 millioner kroner (3 722).
- Konsernets finansielle posisjon er solid, og ved årsskiftet var konsernets egenkapitalandel 51 % (50 %), og likviditetsreserven 6 561 millioner kroner (5 382).
- Omsetningen i kjøpesenterporteføljen¹ var 62 558 millioner kroner, en økning på 3,3 % fra 2023.
- Styret foreslår at det utbetales utbytte for 2024 med 7,25 kroner per aksje (7,0).

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



Bilder: Thon Storo

NØKKELTALL

	ARM ¹⁾	31.12.24	31.12.23
(Beløp i millioner kroner)			
Netto leieinntekter		3 317	3 366
Verdiendring inv.eiendommer og finansielle instrumenter	1	774	-4 330
Resultat før skattekostnad		2 863	-2 177
Resultat før skattekostnad, verdiendringer og valuta	2	2 129	2 261
Egenkapitalandel	3	51 %	50 %
Egenkapital per aksje (kroner)	4	312	297
Langsiktig substansverdi per aksje (kroner)	4	367	348
Netto kontantstrøm fra drift		1 953	2 035
Likviditetsreserver	5	6 561	5 382
Avdrag neste 12 mnd.	6	3 405	1 527
Rentebærende gjeld	7	21 342	20 997
Rente per balansedag	8	4,92 %	5,17 %
Belåningsgrad	7	36 %	37 %
Rentedekningsgrad	9	3,0	3,1
Netto investeringer	10	1 763	2 025
Markedsverdi eiendommer	11	58 612	56 568
Annualisert leieinntektsnivå	12	4 125	3 800
Avkastningskrav (yield)	13	6,2 %	5,9 %
Omsetning eide kjøpesentre		62 558	60 568
Børskurs (kroner)		227,0	186,5

¹⁾ Definisjon, beregning og forklaring på bruk av alternative resultatmål (ARM) er tatt inn på side [83](#) i rapporten.

ÅRSBERETNING 2024

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.

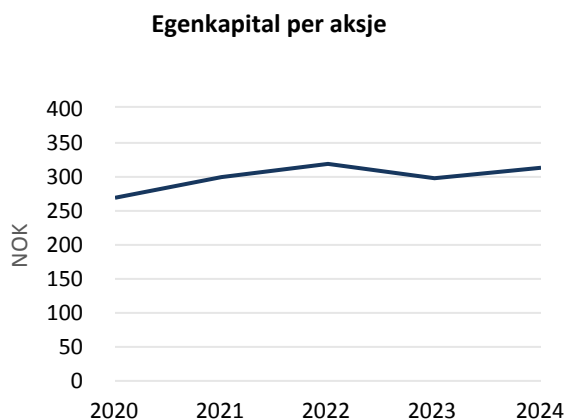
I henhold til regnskapslovens krav bekrefter styret at forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og at årsregnskapet for 2024 er utarbeidet i samsvar med dette.

FINANSIELL STILLING/ BALANSE PER 31.12.24

Konsernets eiendeler hadde en samlet balanseført verdi på 63 058 millioner kroner (60 501), hvorav investeringseiendommene utgjorde 58 633 millioner kroner (56 577).

Egenkapitalen var 32 045 millioner kroner (30 437), og egenkapitalandelen 51 % (50 %).

Egenkapital per aksje (aksjonærenes andel) var 312 kroner (297), og "Langsiktig substansverdi per aksje" er beregnet til 367 kroner (348).



Rentebærende gjeld var 21 342 millioner kroner (20 997), og belåningsgraden var 36 % (37 %).

Konsernets andel av egenkapitalen i felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper var 1 770 millioner kroner (1 899).

Resultatsammendrag for 2024

Resultat før skattekostnad ble 2 863 millioner kroner (-2 177).

Verdiendringer av investeringseiendommer og finansielle instrumenter (inkludert felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper) utgjorde totalt 774 millioner kroner (-4 330).

Resultat før skattekostnad, verdiendringer og valuta beløp seg til 2 129 millioner kroner (2 261).

Leieinntekter og eiendomsrelaterte inntekter/kostnader

Leieinntektene beløp seg til 3 807 millioner kroner (3 722).

Eiendomsrelaterte inntekter var 1 080 millioner kroner (1 098), og består i hovedsak av innbetalinger fra konsernets leietakere til dekning av eiendommenes felleskostnader og drift av senterforeninger.

Eiendomsrelaterte kostnader beløp seg til 1 570 millioner kroner (1 454), hvorav ovennevnte felleskostnader inngår med 945 millioner kroner (921).

Vedlikeholdskostnader på eiendomsporteføljen utgjorde 261 millioner kroner (207).

Netto leieinntekter utgjorde 3 317 millioner kroner (3 366).

Verdiendring av investeringseiendommer

Verdien av konsernets investeringseiendommer økte med 346 millioner kroner (-4 361).

Konsernets eiendomsportefølje består av eiendomssegmentene:

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

Konsernets eiendomssegmenter hadde en ulik verdiutvikling i 2024.

Verdien på konsernets kjøpesentereiendom økte med 448 millioner kroner (-2632), mens verdien på konsernets næringseiendom ble redusert med -102 millioner kroner (-1 729).

For ytterligere detaljer henvises det til senere avsnitt om eiendomsvirksomheten og til note 14 i årsregnskapet.

Andel resultat i felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper

Konsernets andel av resultat i felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper utgjorde 137 millioner kroner (-28).

Økningen fra 2023 forklares i hovedsak av at de samlede verdiendringene av kjøpesenterene og finansielle instrumenter utgjorde -1 millioner kroner (-152).

I forbindelse med restruktureringen av Amco Eiendom AS, som omtales senere i beretningen, ble det inntektsført 22 millioner kroner.

Den samlede oversikt over resultat og balanse for disse selskapene finnes i note 3, 4 og 5.

Andre driftsinntekter og kostnader

Andre driftsinntekter utgjorde 75 millioner kroner (56), og var i hovedsak salgsinntekter fra annen virksomhet.

Andre drifts- og administrasjonskostnader utgjorde 260 millioner kroner (234), mens ordinære avskrivninger beløp seg til -13 millioner kroner (-17).

Finansinntekter og kostnader

Konsernets netto finansposter utgjorde -739 millioner kroner (-959), hvorav verdiendringer på finansielle instrumenter utgjorde 429 millioner (183).

Netto rentekostnader utgjorde -1 070 millioner kroner (-1 036).

Økte rentekostnader i 2024 forklares i all hovedsak av høyere gjennomsnittsrente på konsernets rentebærende gjeld i året sett under ett.

Urealisert valutatap knyttet til valutakursen for den svenske kronen utgjorde -24 millioner kroner (-93).

Verdiendring av finansielle instrumenter

Verdien på konsernets finansielle instrumenter økte med 429 millioner kroner (183), primært som følge av økende langsiktige markedsrenter i Norge og Sverige gjennom 2024.

Kontantstrøm og likviditet

I 2024 var netto kontantstrøm fra driften 1 953 millioner kroner (2 035).

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var 1 741 millioner kroner (2 030).

Netto kontantstrøm fra investeringsaktivitetene var -1 470 millioner kroner (-1 975), mens finansieringsaktivitetene belastet likviditeten -419 millioner kroner (-92).

Valutakurseffekten på konsernets bankbeholdning var 5 millioner kroner (9).

I 2024 ble dermed konsernets likviditetsbeholdning redusert med -143 millioner kroner (-28).

Ved årsskiftet var konsernets likviditetsreserve 6 561 millioner kroner (5 382), og besto av kortsiktige plasseringer på 83 millioner kroner (226) og ubenyttede langsiktige kredittrammer på 6 478 millioner kroner (5 156).

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 87 millioner kroner (2 751), hvorav 28 329 millioner kroner var utbytte fra datterselskaper.

Etter fradrag for skattekostnad ble resultatet 72 millioner kroner (2 775).

Styret foreslår følgende disponering av morselskapets årsresultat:

Avsatt til utbytte 7,25 kroner per aksje:	736 millioner kroner
Overført til annen egenkapital:	-664 millioner kroner
Disponert resultat	72 millioner kroner

Morselskapets eiendeler hadde ved årsskiftet en bokført verdi på 26 602 millioner kroner (26 862).

Bokført egenkapital var ved årsskiftet 5 470 millioner kroner (6 134), og egenkapitalandelen var 20,6 % (22,8 %).

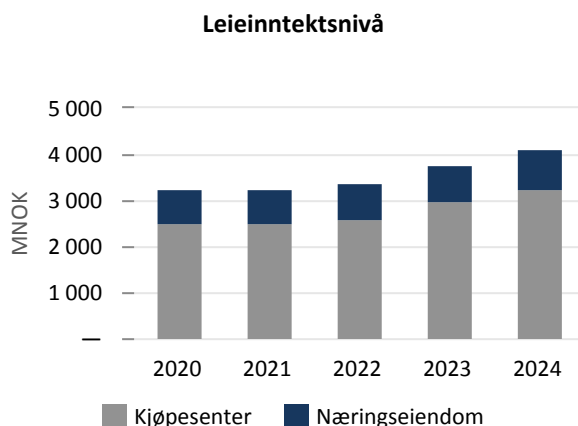
EIENDOMSVIRKSOMHETEN

Eiendomsporteføljen per 31.12.24

Konsernets portefølje av investeringseiendommer bokføres til virkelig verdi. For informasjon om verdsettelsesmodellen og variablene som inngår i verddivurderingen, henvises det til note 14.

Verdien av eiendomsporteføljen var vurdert til 58 612 millioner kroner (56 568), basert på et gjennomsnittlig avkastningskrav (yield) på 6,2 % (5,9 %).

Årlig leieinntektsnivå, som viser eiendomsporteføljens forventede markedsleie for utleide og ledige arealer, økte i 2024 med 325 millioner kroner til 4 125 millioner kroner (3 800).



Eiendomsporteføljen fordeles på følgende segmenter:

Segment	Markedsverdi (Andel)	Leieinntektsnivå (Andel)	Yield
Kjøpesenter-eiendom	74 % (73 %)	79 % (78 %)	6,5 % (6,2 %)
Nærings-eiendom	26 % (27 %)	21 % (22 %)	5,2 % (4,9 %)

Per 31.12.24 var ledigheten i eiendomsporteføljen 3,8 % (3,6 %).

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 (230), og verdien av eiendomsporteføljen er vurdert til 2 831 millioner kroner (3 345).

Leieinntektsnivået påvirkes blant annet av de 4 kjøpesentre som var eiet av Amco Eiendom AS (50 %), i desember 2024 ble de overtatt av et selskap utenfor konsernet (se omtale senere i beretningen).

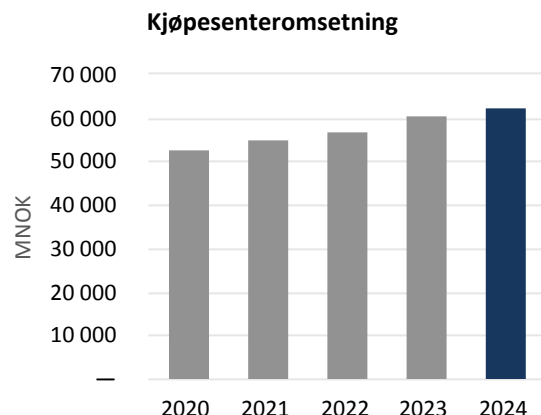
Kjøpesenterområdet

Ved årsskiftet eide Olav Thon Eiendomsselskap ASA helt eller delvis 56 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 6 av landets 8 største kjøpesentre.

I 2024 var den samlede butikkomsetningen 62 558 millioner kroner (60 568), fordelt på 58 582 millioner kroner (56 679) i Norge og 3 909 millioner svenske kroner (3 904) i Sverige¹.



Næringseiendom

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

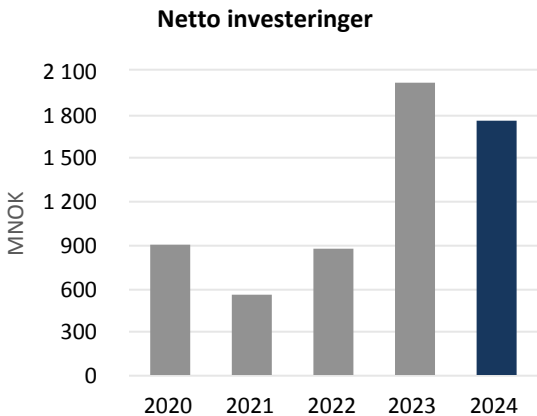
I segmentet Næringseiendom inngår 60 eiendommer innenfor ulike segmenter som handel, kontor, logistikk, hotell og rundt 500 utleieboliger. Hoveddelen av eiendommene ligger i Oslo-området.

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

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

Investeringer

Konsernets samlede netto investeringer i 2024 var 1 763 millioner kroner (2 025), og omfatter eiendomskjøp, investeringer i eiendomsprosjekter under oppføring, samt oppgradering av eksisterende eiendomsportefølje.



Porteføljeendring - deleide selskap

I forbindelse med en restrukturering av det felleskontrollerte selskapet Amco Eiendom AS (50 % eierandel) overtok Olav Thon Eiendomsselskap 100 % av kjøpesentrene Amfi Sogningen, som befinner seg i Vestland fylke, og Amfi Eidsvoll i Akershus fylke.

Samtidig overtok Coop Norge Eiendom Amco Eiendom AS' eierandeler i kjøpesentrene Amfi Årnes i Akershus fylke, Amfi Nærbø i Rogaland fylke, Amfi Otta i Innlandet fylke og Amfi Rørvik i Trøndelag fylke.

Transaksjonen ble gjennomført ultimo desember 2024.

Eiendomsutvikling
Ferdigstilt i 2024

Arnljot Gellines vei 1, Oslo

Eiendom sentralt i Oslo øst med et samlet areal på 2 500 kvadratmeter. Eiendommen inneholder 22 boliger for utleie.

Amfi Elverum, Elverum (50%)

Kjøpesentereiendommen er blitt utvidet med med et nytt tilbygg på ca. 4 500 kvadratmeter.

Under oppføring

Ved utgangen av 2024 var følgende større eiendomsprosjekter under oppføring:

- Utvidelse av Lagunen Storsenter, Bergen (42 % eierandel) med totalt 17 500 kvadratmeter.
- Utvidelse av lager- og logistikkbygg på Gardermoen Park med 10 500 kvadratmeter.
- Oppføring av nybygg på 2 200 kvadratmeter med handels- og kontorlokaler i tilknytning til kjøpesenteret Sandens i Kristiansand. I tillegg gjennomføres det totalrehabilitering av kjøpesenteret.

I tillegg gjennomføres det flere større rehabiliteringsprosjekter av konsernets eiendommer i Oslo.

Prosjekter under planlegging

Olav Thon Eiendomsselskap ASA har flere større eiendomsprosjekter under planlegging. 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 og gjeldsforfall

Ved årsskiftet var samlede kredittrammer på 27 820 millioner kroner (26 154), hvorav ubenyttet del utgjorde 6 478 millioner kroner (5 156).

Rentebærende gjeld var dermed 21 342 millioner kroner (20 997).

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 12 943 millioner kroner (11 809), fordelt på:

Norge:	MNOK 11 039 (11 100)
Sverige:	MSEK 1 850 (700)

Gjelden hadde en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 3,6 år (3,5), og 16 % (7 %) av gjelden forfaller til betaling innen 1 år.

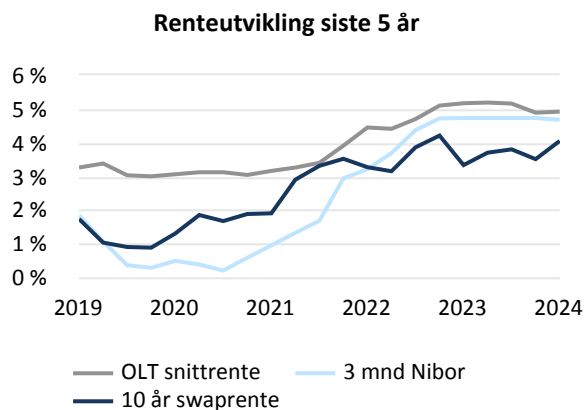
For spesifikasjon av konsernets rentebærende gjeld henvises det til note [22](#), [23](#) og [24](#) og til "Alternative resultatmål" i rapporten.

Gjennomsnittrente og renteforfall

Konsernets gjennomsnittrente var 4,92 % (5,17 %), fordelt på følgende valutaer:

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

Ved årsskiftet hadde konsernet en fastrente andel på 62 % (59 %), med en gjennomsnittlig rentebinding på 3,0 år (3,5).



For ytterligere informasjon om finansielle forhold henvises til selskapets nettside olt.no.

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 2024 var det 265 årsverk (237) i konsernet. Morselskapet Olav Thon Eiendomsselskap hadde ved samme tidspunkt 1 årsverk.

Antall årsverk i Norge øker som følge av at der innført en ny metode for beregning av antall årsverk knyttet til deltids- og midlertidig ansatte.

Av konsernets ansatte er 39 % kvinner og 61 % menn. Konsernets sykefravær i 2024 var 5,5 % (5,7).

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 to menn hvor den ene er varamedlem.

På selskapets ordinære generalforsamling 15 mai 2024 ble følgende styremedlemmer valgt for 2 år frem til 2026:

- Sissel Berdal Haga Thon
- Line Norbye

Stig O. Jacobsen ble valgt som varamedlem til styret for 1 år, frem til 2025.

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

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

BÆREKRAFT OG SAMFUNNSANSVAR

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

Olav 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 omfattende arbeid med samfunnsansvar og bærekraft.

For ytterligere informasjon om dette arbeidet og bærekraftsrapporten for 2024 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 2024 ble det avholdt fem ordinære styremøter i Olav Thon Eiendomsselskap ASA.

AKSJEINFORMASJON

Ved utgangen av 2024 var sluttkursen på aksjene i Olav Thon Eiendomsselskap ASA 227,0 kroner, en økning fra 186,5 kroner ved årets begynnelse.



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

	Aksjekurs og utbytte OLT	Hovedindeks Oslo Børs
2024	25 %	9 %
Siste 3 år	26 %	19 %
Siste 5 år	50 %	53 %

Aksjeomsetning

I 2024 ble det omsatt 2,7 millioner aksjer (2,6), og gjennomført 11 865 handler (6 745) av aksjen over Oslo Børs.

Høyeste og laveste notering i 2024 var henholdsvis 234 kroner (187) og 184 kroner (160).

Aksjonærer

Olav Thon Eiendomsselskap ASA har utstedt 101 478 908 aksjer som har like rettigheter.

Ved årsskiftet hadde selskapet 4 235 aksjonærer, og norske investorer eide 93,3 % av aksjene.

Ved årsskiftet var selskapets børsverdi 23,0 milliarder (18,9), og selskapets 5 største eiere var som følger:

Største aksjonærer	31.12.24	31.12.23
Olav Thon Gruppen AS (inkl. DS)	75,4 %	75,4 %
J. P. Morgan SE (nom.)	4,6 %	1,6 %
MP Pensjon	2,3 %	2,3 %
Folketrygdfondet	1,2 %	1,2 %
Otto Olsen Invest AS	1,0 %	1,0 %
Øvrige eiere	15,5 %	18,5 %
Total	100 %	100 %

Utbytte

Selskapets utbyttepolitikk tilsier at aksjonærene skal motta et utbytte tilsvarende 30-40 % av konsernets resultat eksklusive verdiendringer, gitt tilfredsstillende soliditet og likviditet.

I 2024 ble det utbetalt utbytte for 2023 med 7,0 kroner per aksje til aksjonærene i selskapet per 21.05.2024.

Styret foreslår at det utbetales utbytte for 2024 med 7,25 kroner per aksje (7,0).

For ytterligere informasjon om aksjonærforhold henvises det til selskapets nettside olt.no.

OLAV THON EIENDOMSSKAP 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 14 i årsrapporten.

Markedet for næringseiendom i 2024

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

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

Omsetningsvolumet i transaksjonsmarkedet for næringseiendom i Norge økte dermed i 2024, og det totale transaksjonsvolumet endte betydelig høyere enn bunnoteringer fra 2023.

Leieprisene på kjøpesentereiendommer viste i hovedsak en stabil utvikling.

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

Konsernets markedsrisiko

I 2024 var det en ulik verdiutvikling på eiendomssegmentene kjøpesentereiendom og næringseiendom.

Verdien på konsernets kjøpesentereiendom økte med 448 millioner kroner, mens verdien på nærings-eiendom ble redusert med 102 millioner kroner.

Leieprisene viste i hovedsak en stabil utvikling for kjøpesentereiendommer 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 14 og på selskapets nettside olt.no.

Finansiell risiko

Finansiell risiko for Olav Thon Eiendomsskap ASA vurderes i hovedsak å være konsernets tilgang til finansiering i bank- og kapitalmarkedene og prisen på finansiering.

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

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

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

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

Kredittrating

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

I november 2024 ble konsernets ratingklasse Baa2 bekreftet, mens selskapets fremtidsutsikter ble oppjustert til «positive».

Kredittratingen har styrket konsernets tilgang til finansiering i kapitalmarkedet.

Utvikling i finansieringsmarkedene

Tilgangen til finansiering vurderes som svært god i 2024, med fallende kredittmarginer både i kapital- og i bankmarkedet.

Renteutvikling

I 2024 holdt Norges Bank styringsrenten uendret på 4,50 %.

Den korte norske pengemarkedsrenten (3 mnd. NIBOR) falt marginalt fra 4,72 % til 4,68 % ved utgangen av året. Den lange pengemarkedsrenten (10 års swaprente) økte fra 3,33 % til 4,05 % ved årsslutt.

Riksbanken i Sverige reduserte renten i 2024 fra 4,00 % til 2,75 %. Dette medførte at den korte pengemarkedsrenten (3 mnd. STIBOR) falt fra 4,06 % til 2,54 % ved årsslutt. Den lange pengemarkedsrenten (10 års swaprente) økte fra 2,36 % til 2,71 % ved utgangen av året.

Kredittmarkedet

Kredittmarginen som indikeres for nye lån utstedt av Olav Thon Eiendomsselskap ASA falt gradvis gjennom 2024.

Ved årsskiftet var kredittmarginen for 5 års usikret obligasjonslån i Norge indikert til 1,10 % (1,75), mens 12 måneders usikret sertifikatlån ble indikert til 0,45 % (0,80).

Konsernets finansielle risikofaktorer

Konsernets virksomhet medfører ulike typer finansielle risikofaktorer:

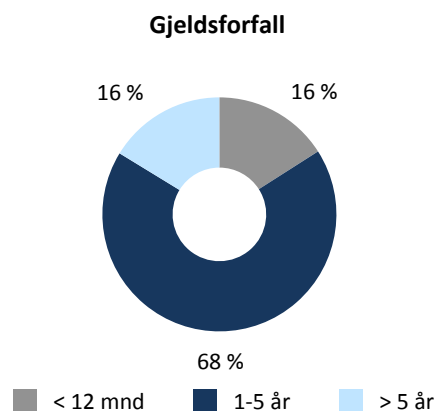
- Likviditetsrisiko
- Renterisiko
- Valutarisiko
- Kredittrisiko

Beskrivelse av finansiell risikostyring og målsettinger for finansiell risiko finnes i note 18 i årsrapporten for 2024. Nedenfor følger status for de ulike risikofaktorene ved årsskiftet.

Likviditetsrisiko

Ved årsskiftet var konsernets samlede likviditetsreserve 6 561 millioner kroner (5 382).

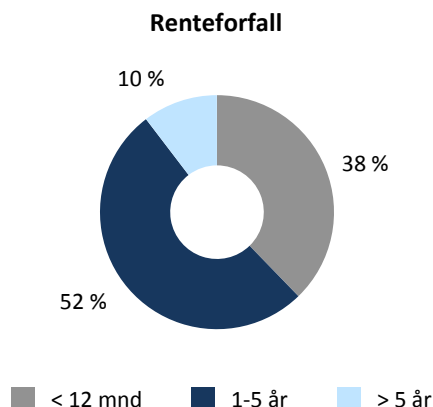
Gjeldsporteføljen hadde en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 3,6 år (3,5) og 16 % (7 %) av gjelden forfaller til betaling innen 1 år.



Per 31.12.24 utgjør likviditetsreserven 193 % av gjeldsforfall de neste 12 månedene.

Renterisiko

Ved årsskiftet hadde konsernet en fastrenteandel med rentebinding utover 1 år på 62 % (59 %), med en gjennomsnittlig rentebinding på 3,0 år (3,5).



Ved årsskiftet var gjennomsnittlig rentesats 4,92 % (5,17 %).

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

Porteføljen av finansielle instrumenter var ved årsskiftet 23 155 millioner kroner (24 867) og fordeles på følgende hovedgrupper:

	MNOK
Flytende rente til fastrente	11 579
Fastrente til flytende rente	3 821
Flytende rente til fastrente - fremtidsstart	7 756
Sum	23 155

Ved årsskiftet var samlet markedsverdi 503 millioner kroner (74).

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. 500 - 600 millioner kroner.

Valutarisiko

Ved årsskiftet var 86 % av konsernets eiendeler i Sverige finansiert med svenske kroner, og konsernet hadde dermed en svært lav eksponering mot valutakursutviklingen for Svenske kroner.

Konsernets rentebærende gjeld er opptatt i norske og svenske kroner.

Ved årsskiftet var 85 % (88 %) av konsernets rentebærende gjeld opptatt i norske kroner, med en gjennomsnittrente på 5,2 % (5,3 %).

Gjelden opptatt i svenske kroner utgjorde 15 % (12 %) av konsernets rentebærende gjeld, og hadde en gjennomsnittrente på 3,3 % (4,3 %).

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 kreditttap har de senere årene utgjort under 0,5 % av konsernets leieinntekter. Vennligst se note 18 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 er fortsatt relativt lav, men viste en økende tendens gjennom fjoråret. Til tross for en svak økning er arbeidsledigheten fortsatt lav og lønnsveksten relativt høy.

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

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

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

Konsernets solide markedsposisjon og finansielle stilling forventes å kunne bidra til fortsatt god operativ resultatutvikling fremover, til tross for et høyere rentenivå og makroøkonomisk usikkerhet.

Oslo 9. april 2025
Styret i Olav Thon Eiendomsselskap ASA



Kjetil Nilsen
(Styreleder)



Sissel Berdal Haga Thon



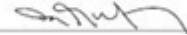
Line Norbye



Elisabeth Holvik



Stig O. Jacobsen
(Varamedlem)



Dag Tangevald-Jensen
(Administrerende direktør)

ERKLÆRING I HENHOLD TIL VERDIPAPIRHANDELLOVENS §5-5

Vi bekrefter at selskapets årsregnskap for 2024 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 9. april 2025

Styret i Olav Thon Eiendomsselskap ASA



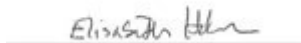
Kjetil Nilsen
(Styreleder)



Sissel Berdal Haga Thon



Line Norbye



Elisabeth Holvik



Stig O. Jacobsen
(Varamedlem)



Dag Tangevald-Jensen
(Administrerende direktør)

STYRET



KJETIL NILSEN

Styreleder
Født: 1966

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

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

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

Per 31.12.24 eide Kjetil Nilsen og nærstående ingen aksjer i selskapet.

Styreleder siden 2023.



SISSSEL 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 Olav Thon Gruppen.

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

Per 31.12.24 eide Sissel Berdal Haga Thon og nærstående 22 000 aksjer i selskapet.

Styremedlem siden 2010.



LINE NORBYE

Styremedlem
Født: 1971

Line Norbye er utdannet siviløkonom fra Norges Handelshøyskole, og hun har tilleggstudium som Autorisert Finansanalytiker fra samme lærested. Line Norbye er daglig leder i E6 Eiendom AS, som eier og forvalter næringseiendom i Norge, spesialisert innen servicebygg som lager, verksted og handel. Hun har tillitsverv i en rekke selskaper, hovedsakelig selskaper med eiendomsutvikling og eiendomsdrift som formål.

Per 31.12.24 eide Line Norbye og nærstående indirekte 781 343 aksjer i Olav Thon Eiendomsselskap ASA.

Styremedlem siden 2014.

**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».

Per 31.12.24 eide Elisabeth Holvik og nærstående 1 500 aksjer i selskapet.

Styremedlem siden 2021.

**STIG O. JACOBSEN**

Varamedlem

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.

Per 31.12.24 eide Stig O. Jacobsen og nærstående ingen aksjer i selskapet.

Stig O. Jacobsen var styremedlem fra 2005 - 2023. Varamedlem siden 2023.

**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 Olav 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.

Per 31.12.24 eide Dag Tangevald-Jensen og nærstående 2 300 aksjer i selskapet.

Administrerende direktør siden 2000.

KONSERN

OPPSTILLING TOTALRESULTAT

	Note	2024	2023
(Beløp i millioner kroner)			
Leieinntekter	1, 29	3 807	3 722
Eiendomsrelaterte inntekter	7	1 080	1 098
Eiendomsrelaterte kostnader	8, 9	-1 570	-1 454
Netto leieinntekter	1	3 317	3 366
Andre driftsinntekter	7	75	56
Andre driftskostnader	8, 10	-64	-56
Administrasjonskostnader	8, 11	-196	-179
Ordinære avskrivninger og nedskrivninger	13	-13	-17
Forvaltningsresultat	1	3 120	3 171
Verdiendring investeringseiendommer	14, 29	346	-4 361
Andel resultat i felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper	3, 4, 5	137	-28
Driftsresultat	1	3 603	-1 218
Finansinntekter	12	249	26
Finanskostnader	12, 29	-1 418	-1 169
Verdiendring finansielle instrumenter	19	429	183
Netto finansposter		-739	-959
Resultat før skattekostnad		2 863	-2 177
Endring utsatt skatt	25	-389	841
Betalbar skatt	25	-232	-317
Skattekostnad	25	-621	524
Resultat		2 242	-1 653
Andre inntekter og kostnader:			
<i>Poster som kan bli reklassifisert over resultatet i senere perioder:</i>			
Omregningsdifferanser valuta		29	116
Totalresultat		2 272	-1 538
Resultat tilordnet:			
Aksjonærer		2 234	-1 568
Ikke-kontrollerende eierinteresser		8	-85
Totalresultat tilordnet:			
Aksjonærer		2 263	-1 452
Ikke-kontrollerende eierinteresser		8	-85
Resultat per aksje - basis og utvannet (i hele kroner)	27	22	-15

KONSERN

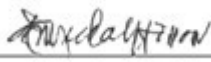
OPPSTILLING FINANSIELL STILLING

	Note	31.12.24	31.12.23
(Beløp i millioner kroner)			
EIENDELER			
Investerings eiendommer	14, 29	58 633	56 577
Eierbenyttede eiendommer	13	177	184
Varige driftsmidler	13	55	46
Andeler i felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper	3, 4, 5	1 770	1 899
Finansielle anleggsmidler	15, 21	923	442
Sum anleggsmidler		61 558	59 149
Kundefordringer og andre fordringer	16, 21	1 416	1 126
Bankinnskudd	17, 21	83	226
Sum omløpsmidler		1 499	1 352
Sum eiendeler	1	63 058	60 501
EGENKAPITAL OG GJELD			
Aksjekapital	20, 26	101	101
Overkurs	20	318	318
Annen egenkapital	20	31 241	29 677
Ikke-kontrollerende eierinteressers andel av egenkapital		385	340
Sum egenkapital		32 045	30 437
Utsatt skatt	25	7 585	7 149
Leieforpliktelse	29	214	204
Langsiktig rentebærende gjeld	21, 22, 24	17 937	19 471
Annen langsiktig gjeld	21, 22, 24	128	57
Sum langsiktig gjeld		25 863	26 880
Betalbar skatt	25	244	308
Kortsiktig rentebærende gjeld	21, 22, 24	3 405	1 527
Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	21, 22, 24	1 500	1 349
Sum kortsiktig gjeld		5 149	3 184
Sum gjeld	1	31 012	30 064
Sum egenkapital og gjeld		63 058	60 501

Oslo 9. april 2025
Styret i Olav Thon Eiendomsselskap ASA



Kjetil Nilsen (Styreleder)



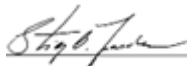
Sissel Berdal Haga Thon



Line Norbye



Elisabeth Holvik



Stig O. Jacobsen
(Varamedlem)



Dag Tangevald-Jensen
(Administrerende direktør)

KONSERN

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

	Note	2024	2023
(Beløp i millioner kroner)			
Resultat før skattekostnad		2 863	-2 177
Verdiendring investeringseiendom	14	-357	4 350
Verdiendring finansielle instrumenter	19	-429	-183
Kostnadsførte renter	12	1 357	1 062
Betalte renter		-1 251	-1 032
Betalte skatter		-296	-234
Andel resultat i felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	3, 4, 5	-137	28
Ordinære avskrivninger/nedskrivninger	13	13	17
Endring i driftsrelaterte tidsavgrensningsposter		-22	199
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		1 741	2 030
Utbetalinger ved kjøp av inv.eiendom og varige driftsmidler		-732	-705
Kjøp av datterselskaper	6	-901	-1 222
Innbetalinger fra andre investeringer		164	-48
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-1 470	-1 975
Innbetaling ved opptak av rentebærende gjeld	23	21 852	8 483
Utbetalinger ved nedbetaling av rentebærende gjeld	23	-21 550	-7 895
Avdrag leieforpliktelser	23	-8	-8
Utbetaling av utbytte		-714	-672
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		-419	-92
Valutakurseffekter bankbeholdning		5	9
Netto endringer i bankinnskudd		-143	-28
Bankinnskudd 1.1		226	254
Bankinnskudd 31.12	17	83	226
Utrukne kommitterte lånefasiliteter		6 478	5 156

KONSERN
OPPSTILLING OVER ENDRINGER I
EGENKAPITAL

(Beløp i millioner kroner)	Aksje- kapital	Overkurs	Omregnings- differanser	Opptjent egenkapital	Sikrings- reserve	Majoritets- aksjonærenes andel av egenkapital	Ikke- kontrollerende eierinteresser	Sum egenkapital
Egenkapital 31.12.22	101	318	-116	31 943	-12	32 235	438	32 673
Resultat				-1 568		-1 568	-85	-1 653
Andre inntekter og kostnader			116			116		116
Aksjeutbytte				-660		-660	-12	-672
Andre endringer				-26		-26		-26
Egenkapital 31.12.23	101	318	–	29 689	-12	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	31 223	-12	31 660	385	32 045

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 2024 ble vedtatt i styremøte den 9. april 2025.

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:

- Investerings eiendommer 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 2024 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 enkelte eiendeler. Kjøp av virksomhet foreligger når det erverves et integrert sett av eiendeler og aktiviteter som kan utføres og styres med henblikk på å generere inntekter. En virksomhet

består av innsatsfaktorer og prosesser som anvendes på disse innsatsfaktorene, og som kan bidra til å skape produkter. Oppkjøp av datterselskaper som tilfredsstiller kravene til en virksomhetssammenslutning, blir regnskapsført i samsvar med oppkjøpsmetoden. Det er særlig innsatsfaktorer og prosesser i virksomhetsdefinisjonen som er de mest relevante vurderingskriteriene for konsernet ved eiendomskjøp, herunder hvorvidt kjøpet inkluderer en arbeidsstyrke med vesentlige prosesser som drift og forvaltning av eiendommene. Oppkjøp som ikke tilfredsstiller kravene til en virksomhetssammenslutning, blir regnskapsført som eiendelskjøp. Ved eiendelskjøp innregnes ikke goodwill eller utsatt skatt. Viser til note 6 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.

Driftsinntekter fra kontrakter med kunder (IFRS 15)

Konsernet har følgende inntekter fra varer og tjenester:

- Inntekter fra viderebelastning av felleskostnader, som er vurdert å være en ikke-leiekomponent i utleieavtalene (presentert som Eiendomsrelaterte inntekter).
- Salg av markedsføringstjenester, som er vurdert å være en ikke-leiekomponent i utleieavtalene (presentert som Eiendomsrelaterte inntekter).
- Forvaltningshonorarer (presentert som Andre driftsinntekter).
- Øvrige driftsinntekter (presentert som Andre driftsinntekter).

Tjenestene inntektsføres løpende over tid fordi kunden/leietaker mottar tjenester i en løpende leveranseforpliktelse, og forbruker disse simultant. Driftsinntekter måles til virkelig verdi av vederlaget fratrasket merverdiavgift og rabatter.

I note 7 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.

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 14.

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 bruksrette eiendel for alle sine leieavtaler, med unntak av kortsiktige leieavtaler og eiendeler med lav verdi. For disse leieavtalene innregner konsernet leiebetalingene som andre driftskostnader i resultatregnskapet når de påløper.

Konsernet har i hovedsak leieavtaler knyttet til festetomter og lokaler/seksjoner i forbindelse med kjøpesenterdrift. Bruksrettighetene er klassifisert som investerings eiendom 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 i samsvar med IFRS 15 Inntekter fra kontrakter med kunder.

Finansielle eiendeler til virkelig verdi med verdiendringer over resultat

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

Avsetninger for tap på finansielle eiendeler

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

Finansielle forpliktelser

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

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

Skattekostnad

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

ENDRINGER I STANDARDER OG FORTOLKNINGER MED FREMTIDIG IKRAFTTREDELSE

IASB har vedtatt flere endringer i standarder og fortolkninger med ikrafttredelse fra 1. januar 2025 eller senere.

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 1.1.2027.

Konsernet har startet kartleggingen av hvilke effekter IFRS 18 medfører, og dette vil blant annet innebære at regnskapslinjen "Andel resultat i felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper" ikke vil inngå i driftsresultatet, og at valutaeffekter som i dag er presentert under finans vil fordeles mellom drift, investering og finansiering. I tillegg medfører IFRS 18 endringer i IAS 7 Oppstilling over kontantstrømmer, som for konsernet medfører at betalte renter vil flyttes fra operasjonelle aktiviteter til finansieringsaktiviteter.

Konsernet er ved avleggelsen av årsrapporten i en tidlig fase av prosjektet, og har foreløpig ikke tallfestet effektene av endret presentasjon som IFRS 18 vil medføre.

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

INNHOLDSFORTEGNELSE

Note 1	Segmentinformasjon	<u>29</u>
Note 2	Datterselskaper	<u>31</u>
Note 3	Felleskontrollerte virksomheter	<u>33</u>
Note 4	Tilknyttede selskaper	<u>35</u>
Note 5	Balanseførte verdier felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper	<u>37</u>
Note 6	Oppkjøp	<u>38</u>
Note 7	Driftsinntekter fra kontrakter med kunder	<u>39</u>
Note 8	Lønnskostnader og andre godtgjørelser	<u>40</u>
Note 9	Eiendomsrelaterte kostnader	<u>42</u>
Note 10	Andre driftskostnader	<u>42</u>
Note 11	Administrasjonskostnader	<u>42</u>
Note 12	Finansinntekter og finanskostnader	<u>43</u>
Note 13	Varige driftsmidler og eierbenyttede eiendommer	<u>43</u>
Note 14	Investerings eiendom	<u>45</u>
Note 15	Finansielle anleggsmidler	<u>50</u>
Note 16	Kundefordringer, kontraktsforpliktelser og andre fordringer	<u>51</u>
Note 17	Bankinnskudd	<u>51</u>
Note 18	Finansiell risikostyring	<u>51</u>
Note 19	Renteswapavtaler	<u>53</u>
Note 20	Kapitalstruktur og egenkapital	<u>55</u>
Note 21	Klassifisering og måling av finansielle eiendeler og forpliktelser	<u>56</u>
Note 22	Kortsiktig og langsiktig gjeld	<u>58</u>
Note 23	Avstemming av forpliktelser fra finansieringsaktiviteter	<u>58</u>
Note 24	Forfallsstruktur finansielle forpliktelser	<u>59</u>
Note 25	Skatt	<u>60</u>
Note 26	Aksjekapital og aksjonærinformasjon	<u>61</u>
Note 27	Resultat per aksje	<u>63</u>
Note 28	Nærstående parter	<u>63</u>
Note 29	Leieavtaler	<u>64</u>
Note 30	Betingede forpliktelser	<u>64</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 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 avskrivinger	-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

Driftssegmentresultat 2023*	Driftssegment				Geografiske områder		
	Kjøpesenter	Nærings-eiendom	Annen virksomhet	Konsern	Norge	Sverige	Konsern
Leieinntekter	2 907	815		3 722	3 499	223	3 722
Eiendomsrelaterte inntekter	992	105		1 098	1 028	70	1 098
Eiendomsrelaterte kostnader	-1 244	-209		-1 454	-1 336	-117	-1 454
Netto leieinntekter	2 655	711		3 366	3 191	175	3 366
Andre driftsinntekter	12		45	56	56		56
Andre driftskostnader	-17		-39	-56	-56		-56
Administrasjonskostnader	-143	-36		-179	-164	-15	-179
Ordinære avskrivinger	-15	-3		-17	-17		-17
Forvaltningsresultat	2 491	673	6	3 171	3 010	160	3 171
Verdiendring investeringseiendommer	-2 634	-1 727		-4 361	-4 229	-132	-4 361
Andel resultat i FKV og TS	-30	3		-28	-28		-28
Driftsresultat	-173	-1 051	6	-1 218	-1 247	29	-1 218

Transaksjoner mellom segmentene skjer til ordinære betingelser som ville ha vært de samme for uavhengige parter.

* Segmentfordelingen mellom kjøpesenter og næring er endret i sammenligningstallene etter en fornyet vurdering av parkeringsvirksomheten.

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 13 og 14)	1 438	217	–	1 655	1 625	30	1 655

Segmenteiendeler og -gjeld 31.12.23 og tilgang for året

	Driftssegment				Geografiske områder		
	Kjøpesenter	Nærings- eiendom	Ikke allokert	Konsern	Norge	Sverige	Konsern
Investerings eiendom	41 453	15 124	–	56 577	53 314	3 263	56 577
Andre eiendeler	–	–	2 024	2 024	1 940	85	2 024
Felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper	1 899	–	–	1 899	1 899	–	1 899
Sum eiendeler	43 352	15 124	2 024	60 501	57 153	3 348	60 501
Gjeld og forpliktelser	–	–	30 064	30 064	29 802	263	30 064
Tilgang (note 13 og 14)	2 864	148	–	3 012	2 984	28	3 012

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

NOTE 2 DATTERSELSKAPER

	Ervervsår	Forretningskontor	Eierandel/ stemmerett 2024	Eierandel/ stemmerett 2023
Amfi AS	1996	Surnadal	100 %	100 %
Amfi Bolig AS	2021	Surnadal	100 %	100 %
Amfi Bygg Eidsvoll AS	1) 2007/2024	Surnadal	100 %	50 %
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	2) 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 %
Eiendomsselskapet Triade AS	3) 2020	Surnadal	– %	100 %
Fastighets AB Överby Köpcentrum 2	2015	Stockholm	100 %	100 %
Gardermoen Park AS	2001	Oslo	100 %	100 %
Holterveien 1-3 AS	2022	Surnadal	100 %	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	1) 2014/2024	Surnadal	100 %	20 %
Portalen AS	4) 2010	Surnadal	– %	100 %
Raminark AS	2) 2024	Surnadal	100 %	– %
Sartor Storsenter AS	2015	Fjell	60 %	60 %
Sentrum Breivika AS	2014	Surnadal	100 %	100 %
Sogningen Storsenter AS	1) 2007/2024	Surnadal	100 %	50 %
Stokkeholm Eiendom Moa AS	5) 2022	Surnadal	– %	100 %
Storgata 34 AS	2022	Surnadal	100 %	100 %
Storgata 41 Moss AS	2) 2024	Surnadal	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	2) 2024	Surnadal	100 %	– %

	Ervervsår	Forretningskontor	Eierandel/ stemmerett 2024	Eierandel/ stemmerett 2023
Vannkanten Badeland AS	2010	Bergen	89 %	89 %
Vestkanten AS	2010	Bergen	89 %	89 %
Vålerveien 257 AS	2013	Surnadal	100 %	100 %
Åsane Storsenter DA	2016	Ulset	100 %	100 %

¹⁾ Økt eierandel i selskapet til 100% i 2024, viser til note 6.

²⁾ Selskapet er kjøpt i 2024, viser til note 6.

³⁾ Selskapet er fusjonert inn i Eiendomsselskapet Bryggerikvartalet AS i 2024.

⁴⁾ Selskapet er fusjonert inn i Drøbak City AS i 2024.

⁵⁾ Selskapet er fusjonert inn i Amfi Bygg Moa AS i 2024.

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

NOTE 3 FELLESKONTROLLERTE VIRKSOMHETER

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

	Ervervsår	Forretningskontor	Eierandel/ stemmerett 2024	Eierandel/ stemmerett 2023
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 Årnes AS ¹⁾	2007	Surnadal	– %	50 %
Amfi Bygg Elverum AS	2007	Surnadal	50 %	50 %
Frustuvegen 1 AS	2022	Surnadal	50 %	50 %
Amfi Bygg Eidsvoll AS ²⁾	2007	Surnadal	– %	50 %
Sogningen Storsenter AS ²⁾	2007	Surnadal	– %	50 %
Dølastugu Eiendom AS ¹⁾	2009	Surnadal	– %	25 %
AmCo Bygg Nærbø AS ¹⁾	2008	Surnadal	– %	25 %
AmCo Bygg 2 Nærbø AS ¹⁾	2008	Surnadal	– %	25 %
Coop Rørvik Eiendom AS ¹⁾	2011	Surnadal	– %	25 %
Skippergata 1 AS ¹⁾	2013	Surnadal	– %	25 %
Orkland Kjøpesenter AS konsern				
OTI-Senteret Eiendom AS	2016	Surnadal	50 %	50 %
Bårdshaug Nord AS	2012	Surnadal	50 %	50 %
Bårdshaug Vest Handelspark AS	2013	Surnadal	50 %	50 %
Laksøra Orkanger AS	2018	Surnadal	50 %	50 %
Orkangerveien AS	2019	Surnadal	50 %	50 %

¹⁾ Andel i selskapet er solgt i 2024.

²⁾ Økt eierandel fra 50% til 100% i 2024. Se note 2 Datterselskap.

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

2024	Lagunen DA	Lagunen Eiendom AS	Orkland Kjøpesenter AS Konsern	Amco Eiendom AS Konsern	Øvrige selskaper	Sum
Driftsinntekter	48	3	41	103	26	220
Verdiendring investeringseiendom	33	-3	1	-24	-3	4
Verdiendring finansielle instrumenter	–	–	–	5	–	5
Kostnader *	-13	8	-21	-50	-26	-102
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	865
Kortsiktig gjeld	–	2	19	17	19	56
Sum egenkapital og gjeld	1 034	141	499	416	62	2 152

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

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

2023	Lagunen DA	Lagunen Eiendom AS	Orkland Kjøpesenter AS Konsern	Amco Eiendom AS Konsern	Øvrige selskaper	Sum
Driftsinntekter	53	8	40	99	16	216
Verdiendring investeringseiendom	-112	-13	-9	-25	2	-157
Verdiendring finansielle instrumenter	–	–	–	3	–	2
Kostnader	-8	-2	-21	-64	-15	-110
Skattekostnad	–	2	-1	-7	-1	-7
Resultat	-67	-6	8	6	3	-57
Investeringseiendom	864	127	442	970	45	2 449
Øvrige eiendeler	22	9	46	86	20	184
Sum eiendeler	887	136	488	1 056	65	2 633
Egenkapital	604	90	227	427	14	1 362
Langsiktig gjeld	279	46	243	574	34	1 175
Kortsiktig gjeld	3	1	18	56	17	95
Sum egenkapital og gjeld	887	136	488	1 056	65	2 633

Det er ikke mottatt utbytte fra felleskontrollerte virksomheter i 2023.

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

2024	Lagunen DA	Lagunen Eiendom AS	Orkland Kjøpesenter AS Konsern	Amco Eiendom AS Konsern
Driftsinntekter	95	6	82	205
Verdiendring investeringseiendom	66	-7	3	-47
Verdiendring finansielle instrumenter	–	–	1	9
Kostnader	-26	18	-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	724	111	471	378
Kortsiktig gjeld	-1	5	38	33
Sum egenkapital og gjeld	2 067	336	997	832

2023	Lagunen DA	Lagunen Eiendom AS	Orkland Kjøpesenter AS Konsern	Amco Eiendom AS Konsern
Driftsinntekter	105	19	79	199
Verdiendring investeringseiendom	-225	-32	-18	-50
Verdiendring finansielle instrumenter	–	–	-1	6
Kostnader	-15	-6	-42	-129
Skattekostnad	–	4	-1	-15
Resultat	-134	-15	16	11
Investeringseiendom	1 729	303	884	1 940
Øvrige eiendeler	45	22	92	173
Sum eiendeler	1 773	325	976	2 113
Egenkapital	1 209	213	455	854
Langsiktig gjeld	559	109	485	1 148
Kortsiktig gjeld	6	3	36	111
Sum egenkapital og gjeld	1 773	325	976	2 113

NOTE 4 TILKNYTTETE SELSKAPER

	Virksomhet	Ervervsår	Forretningskontor	Eierandel/ stemmerett 2024	Eierandel/ stemmerett 2023
Harald Kværner Eiendom AS	Eiendom	2004	Ullensaker	34 %	34 %
Møre-Sentrene Moa Syd AS	Eiendom	2008	Surnadal	40 %	40 %
Petterssonhjørnet AS ¹⁾	Eiendom	2014	Surnadal	– %	20 %
Rådhusplassen 1 Kirkenes AS	Eiendom	2007	Surnadal	31 %	31 %
Sameiet Moa Park	Eiendom	2003	Surnadal	44 %	44 %

¹⁾ Økt eierandel i selskapet til 100% i 2024. Se note 2 Datterselskap.

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

	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
2024					
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.

	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	Andre tilknyttede selskaper	Sum tilknyttede selskaper
2023						
Driftsinntekter	130	44	44	18	1	63
Verdiendring investeringseiendom	28	-15	10	-6	–	3
Verdiendring finansielle instrumenter	–	–	–	–	–	–
Kostnader	-80	-4	-27	-2	–	-29
Skattekostnad	-17	-6	-6	-2	–	-8
Resultat	61	20	21	8	–	29
Investeringseiendom	1 864	643	635	255	6	896
Øvrige eiendeler	162	66	55	26	1	82
Sum eiendeler	2 026	709	690	281	7	978
Egenkapital	885	584	301	232	4	537
Langsiktig gjeld	1 112	106	379	42	3	424
Kortsiktig gjeld	29	19	10	8	–	18
Sum egenkapital og gjeld	2 026	709	690	281	7	978

Det er mottatt utbytte fra tilknyttede selskaper på 20 millioner kroner i 2023.

NOTE 5 BALANSEFØRTE VERDIER FELLESKONTROLLERTE VIRKSOMHETER OG TILKNYTTETE SELSKAPER

	2024	2023
Konsernets andel av egenkapitalen i felleskontrollerte virksomheter	1 231	1 362
Konsernets andel av egenkapitalen i tilknyttede selskaper	539	537
Balanseført verdi 31.12	1 770	1 899
Balanseført verdi 01.01	1 899	2 965
Konsernets andel resultater i felleskontrollerte virksomheter	116	-57
Konsernets andel resultater i tilknyttede selskaper	20	29
Mottatt utbytte fra felleskontrollerte virksomheter og tilknyttede selskaper	-267	-20
Tilgang/avgang selskaper	–	-1 018
Balanseført verdi 31.12	1 770	1 899
Konsernets andel av resultatet i felleskontrollerte virksomheter	116	-57
Konsernets andel av resultatet i tilknyttede selskaper	20	29
Konsernets andel av resultatet	137	-28

NOTE 6 OPPKJØP**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	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

2023

Følgende oppkjøp av datterselskaper er foretatt:

Navn	Segment	Eierandel/ stemmerett	Kommune	Dato for overtagelse	Anskaffelses- kost	Driftsinntekt innregnet	Resultat innregnet
Sørlandssenteret DA	Kjøpesenter	100%	Oslo	01.01.23	1 044	226	117
Brattøra Eiendom AS	Kjøpesenter	100%	Surnadal	13.01.23	178	21	24
Sum oppkjøp					1 222	247	141

	Bokførte verdier i selskapene	Merverdi ved oppkjøp	Balanseførte verdier
Anleggsmidler	1 102	66	1 168
Omløpsmidler	50		50
Bankinnskudd og kontanter	1		1
Utsatt skatt	-4		-4
Netto identifiserbare eiendeler og gjeld	1 156	66	1 222

Herav betalt	1 222
Bankinnskudd overdratt	1
Netto utgående kontantstrømmer	1 222

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

NOTE 7 DRIFTSINNTEKTER FRA KONTRAKTER MED KUNDER

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

	2024	2023
Felleskostnader, viderebelastet leietaker	968	995
Andre eiendomsrelaterte inntekter	111	103
Sum eiendomsrelaterte inntekter	1 080	1 098
Øvrige driftsinntekter	75	56
Sum andre driftsinntekter	75	56

Leveringsforpliktelser

Under gis en beskrivelse av konsernets leveringsforpliktelser og tilhørende regnskapsføring:

Eiendomsrelaterte inntekter

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 driftsinntekter

Andre driftsinntekter består i hovedsak av forvaltningshonorar og øvrige driftsinntekter. Tjenestene og varene som inngår er vurdert som særskilte leveringsforpliktelser, og inntektsføringen skjer over tid siden kunden mottar og forbruker disse simultant.

NOTE 8 LØNNSKOSTNADER OG ANDRE GODTGJØRELSE

	2024	2023
Lønninger	171	160
Arbeidsgiveravgift	26	24
Pensjonskostnader	9	7
Andre ytelser	4	4
Viderefakturert som en del av felleskostnader	-149	-136
Sum	62	60

Lønnskostnadene fordeles på følgende poster i resultatregnskapet:

Eiendomsrelaterte kostnader	Note 9	39	36
Andre driftskostnader	Note 10	17	18
Administrasjonskostnader	Note 11	6	6
Sum		62	60

Antall årsverk	265	237
----------------	-----	-----

1) Økningen i årsverk fra 2023 til 2024 skyldes i all hovedsak at det er innført en ny beregningsmetode for årsverk fra og med 2024.

Lønn og godtgjørelse til ledende personer

Ledende personer	År	Fast lønn og godtgjørelse				Total godtgjørelse
		Fast lønn	Honorar	Natural- ytelser	Pensjon	
(Tall i hele tusen)						
Dag Tangevald-Jensen	2024	2 562	–	–	39	2 600
Administrerende direktør	2023	2 436	–	–	37	2 473
Kjetil Nilsen	2024	–	200	–	–	200
Styreleder	2023	–	200	–	–	200
Olav Thon dødsbo	2024	–	200	–	–	200
Styremedlem	2023	–	200	–	–	200
Sissel Berdal Haga Thon	2024	–	200	–	–	200
Styremedlem	2023	–	200	–	–	200
Line Norbye	2024	–	275	–	–	275
Styremedlem og leder av revisjonsutvalget	2023	–	275	–	–	275
Elisabeth Holvik	2024	–	275	–	–	275
Styremedlem og medlem av revisjonsutvalget	2023	–	275	–	–	275
Stig O. Jacobsen	2024	–	50	–	–	50
Varamedlem	2023	–	50	–	–	50

Tabellen viser lønn og godtgjørelse til ledende personer i Olav Thon Eiendomsselskap ASA konsernet for det enkelte regnskapsår. For styremedlemmene er beløpene for 2024 estimer, i det honorarene vil fastsettes på ordinær generalforsamling i mai 2025. 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 (%)				
	2020 *	2021*	2022*	2023*	2024
(Tall i hele tusen og prosent)					
Lønn og godtgjørelse til ledende personer					
Dag Tangevald-Jensen	2 074 (2 %)	2 130 (3 %)	2 210 (4 %)	2 473 (12 %)	2 600 (5 %)
Kjetil Nilsen			35 (0%)	200 (471 %)	200 (0 %)
Olav Thon	100 (0 %)	150 (50 %)	175 (17 %)	200 (14 %)	200 (0 %)
Sissel Berdal Haga Thon	130 (0 %)	150 (15 %)	175 (17 %)	200 (14 %)	200 (0 %)
Line Norbye	130 (0 %)	200 (54 %)	235 (18 %)	275 (17 %)	275 (0 %)
Elisabeth Holvik		200 (0 %)	235 (18 %)	275 (17 %)	275 (0 %)
Stig O. Jacobsen	130 (0 %)	150 (15 %)	175 (17%)	50 (-71 %)	50 (0 %)

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

Lønnsutvikling i konsernet

Lønnsoppgjør i %	¹⁾	1,8 %	2,5 %	4,2 %	5,1 %	5,2 %
Gjennomsnittlig godtgjørelse	¹⁾	650 (2 %)	660 (2 %)	670 (2 %)	693 (3 %)	666 (-4 %)

Konsernets resultater

Leieinntekter (beløp i millioner)	2 962	2 990	3 219	3 722	3 807
Egenkapitalandel	47 %	51 %	52 %	50 %	51 %

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

Reduksjonen 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 ti 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:	2024	2023
(kostnadsførte beløp i hele tusen kroner, ekskl. mva)		
Lovpålagt revisjon	3 681	3 976
Andre attestasjonstjenester	166	118
Skatterådgivning	4	45
Andre tjenester utenfor revisjon	205	56
Sum	4 055	4 195

NOTE 9 EIENDOMSRELATERTE KOSTNADER

	2024	2023
Vedlikeholdskostnader	261	207
Felleskostnader (viderebelastet leietakere)	945	921
Felleskostnader (utleiers andel)	112	108
Andre eiendomsrelaterte kostnader	213	182
Lønnskostnader (se note 8)	39	36
Sum	1 570	1 454

NOTE 10 ANDRE DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Varekostnader	38	24
Andre driftskostnader	8	13
Lønnskostnader (se note 8)	17	18
Sum	64	56

NOTE 11 ADMINISTRASJONSKOSTNADER

	2024	2023
Administrasjonshonorarer (se note 28)	191	173
Lønnskostnader (se note 8)	6	6
Sum	196	179

NOTE 12 FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER

	2024	2023
Renteinntekter	41	26
Renteinntekter derivater	160	–
Tilbakekjøp obligasjonslån	46	–
Øvrige finansinntekter	3	1
Sum finansinntekter	249	26
Rentekostnader obligasjonslån (regnskapsført til amortisert kost)	-668	-515
Rentekostnader sertifikatlån (regnskapsført til amortisert kost)	-98	-20
Rentekostnader derivater (regnskapsført til virkelig verdi)	-82	-25
Annen rentekostnad (regnskapsført til amortisert kost)	-409	-489
Rentekostnader leieforpliktelser	-13	-13
Terminering av renteswap*	-86	–
Valutatap	-24	-93
Øvrige finanskostnader	-37	-14
Sum finanskostnader	-1 418	-1 169
Valutaposter		
Omregningsdifferanser valuta (ført over andre inntekter og kostnader)	29	116
Valutakurseffekter bankbeholdninger	5	9
Øvrige valutaposter	-29	-102
Sum valutaeffekter	5	23

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

NOTE 13 VARIGE DRIFTSMIDLER OG EIERBENYTTETE EIENDOMMER

2024	Eierbenyttede eiendommer	Immatrielle eiendeler	Løspøre	Sum
Anskaffelseskost 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	-311	-324
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	

2023	Eierbenyttede eiendommer	Immatrielle eiendeler	Løsøre	Sum
Anskaffelseskost per 01.01.23	193	7	331	531
Tilgang	–	3	8	12
Avgang	–	–	-1	-1
Omregningsdifferanser	–	–	–	–
Anskaffelseskost per 31.12.23	193	10	339	542
Akkumulerte av- og nedskrivninger per 31.12.23	-9	-1	-301	-311
Omregningsdifferanser	–	–	–	–
Balanseført verdi per 31.12.23	184	9	38	231
Årets avskrivninger	-2	–	-15	-17
Årets nedskrivninger	–	–	–	–
Sum av- og nedskrivninger	-2	–	-15	-17
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 14 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 fratrasket 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 estimerer 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. Ved avleggelsen av regnskapet er det ikke identifisert klimarisikoer som vil ha effekt for regnskapet, og klimarisiko er derfor ikke hensyntatt ved fastsettelsen av virkelig verdi. Konsernet har heller ikke

identifisert overgangsrisiko, f.eks forsikringspoliser eller sikring av bygg, som vil gi en betydelig finansiell effekt.

Forslagene i EUs bærekrafts-omnibus, kan påvirke om konsernet vil bli omfattet av CSRD i årene fremover.

Investerings eiendom - eiet	2024	2023
Kjøpesenter	43 122	41 270
Næringseiendom	15 306	15 112
Sum	58 427	56 382

Kjøpesenter

Bevegelse investeringseiendom - Kjøpesenter

	Storby-regioner	Byregioner	Utland	Sum kjøpesenter
Investerings eiendom - eiet - virkelig verdi 01.01.23	26 228	11 430	3 144	40 801
Investerings eiendom - rett til bruk eiendeler - virkelig verdi 01.01.23	78	96	–	174
Sum virkelig verdi investeringseiendom 01.01.23	26 306	11 525	3 144	40 975
Tilgang:				
-Kjøp og påkostninger på investeringseiendom	444	72	28	544
-Tilgang selskaper/investerings eiendom	2 130	178	–	2 308
Netto endring som følger av justering til virkelig verdi	-1 839	-654	-132	-2 624
Netto endring rett til bruk eiendeler som følge av justering til virkelig verdi	-1	-6	–	-8
Tilgang og avgang rett til bruk eiendeler	10	7	–	17
Valutaeffekter	–	–	223	223
Andre endringer	2	16	–	18
Sum virkelig verdi investeringseiendom 31.12.23	27 052	11 138	3 263	41 453
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 investeringseiendom 01.01.24	27 052	11 138	3 263	41 453
Tilgang:				
-Kjøp og påkostninger på investeringseiendom	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	–	-78	–	-78
Sum virkelig verdi investeringseiendom 31.12.24	28 209	11 793	3 325	43 327
Investerings eiendom - eiet - virkelig verdi 31.12.24	28 114	11 683	3 325	43 122
Investerings eiendom - rett til bruk eiendeler - virkelig verdi 31.12.24	95	110	–	205

Kjøpesenter 2024

Oversikt input til verdsettelse - eiet investeringseiendom	Storby-regioner	Byregioner	Utland	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	600 - 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 %

2023

Oversikt input til verdsettelse - eiet investeringseiendom	Storby-regioner	Byregioner	Utland	Sum kjøpesenter
Virkelig verdi	26 965	11 042	3 263	41 270
Antall kvadratmeter	821 749	566 327	121 546	1 509 622
Faktisk leie per kvm (intervall)	600 -13 000	700 -8 500	600 -8 000	600-13 000
Faktisk leie per kvm (vektet snitt)	2 159	1 545	1 987	1 915
Lengde på eksisterende leiekontrakter (år) (intervall)	1 - 12	1 - 20	1 - 19	1-20
Gjenværende lengde eksisterende leiekontrakter (år) (vektet snitt)	3,8	4,1	3,7	3,9
Markedsleie per kvm (intervall)	600 -13 000	700- 8 500	600- 8 000	600-13 000
Markedsleie per kvm (vektet snitt)	2 235	1 589	2 108	1 983
Forventet prisstigning	2,2 %	2,2 %	2,2 %	2,2 %
Estimert ledighet	2,8 %	2,8 %	5,7 %	3,0 %
Avkastningskrav (intervall)	5,1 % - 7,8 %	6,1 % - 8,9 %	5,5 % - 7,1 %	5,1 % - 8,9 %
Avkastningskrav (vektet snitt)	6,0 %	6,9 %	6,1 %	6,2 %

Næringseiendom**Bevegelse investeringseiendom - Næringseiendom**

	Handel/ kontor	Bolig	Øvrig nærings- eiendom	Sum nærings- eiendom
Investeringsseiendom - eiet - virkelig verdi 01.01.23	9 887	3 021	3 800	16 708
Investeringsseiendom - rett til bruk eiendeler - virkelig verdi 01.01.23	16	–	–	16
Sum virkelig verdi investeringseiendom 01.01.23	9 903	3 021	3 800	16 724
Tilgang:				
-Kjøp og påkostninger på investeringseiendom	47	74	27	148
-Tilgang selskaper/investeringseiendom	–	–	–	–
Netto endring som følger av justering til virkelig verdi	-985	-300	-441	-1 726
Netto endring rett til bruk eiendeler som følge av justering til virkelig verdi	-3	–	–	-3
Tilgang og avgang rett til bruk eiendeler	–	–	–	–
Valutaeffekter	–	–	–	–
Andre endringer	-18	–	–	-18
Sum virkelig verdi investeringseiendom 31.12.23	8 943	2 796	3 385	15 124
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/investeringseiendom	–	–	–	–
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	–	–	–	–
Tilgang og avgang rett til bruk eiendeler	-12	–	–	-12
Valutaeffekter	–	–	–	–
Andre endringer	–	–	78	78
Sum virkelig verdi investeringseiendom 31.12.24	8 872	2 901	3 533	15 306
Investeringsseiendom - eiet - virkelig verdi 31.12.24	8 872	2 901	3 533	15 306
Investeringsseiendom - rett til bruk eiendeler - virkelig verdi 31.12.24	1	–	–	1

Næringseiendom er geografisk lokalisert med 98 % (99 %) av virkelig verdi i Oslo-regionen.

Næringseiendom

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 %	4,6 %	5,6 %	5,2 %

2023

Oversikt input til verdsettelse - eiet investeringseiendom	Handel/ kontor	Bolig	Øvrig nærings- eiendom	Sum nærings- eiendom
Virkelig verdi	8 931	2 796	3 385	15 112
Antall kvadratmeter	198 354	51 193	140 798	390 345
Faktisk leie per kvm (intervall)	800-21 000	1 200-3 900	1 000-3 300	800-21 000
Faktisk leie per kvm (vektet snitt)	2 396	2 648	1 245	2 014
Lengde på eksisterende leiekontrakter (år) (intervall)	1 - 10	1 - 3	1 - 15	1-15
Gjenværende lengde eksisterende leiekontrakter (år) (vektet snitt)	4,5	4,5	8,3	5,4
Markedsleie per kvm (intervall)	800 -17 000	1 200-3 900	1 000 -3 300	800-17 000
Markedsleie per kvm (vektet snitt)	2 540	2 707	1 322	2 122
Forventet prisstigning	2,2 %	2,2 %	2,2 %	2,2 %
Estimert ledighet	7,2 %	2,1 %	2,9 %	5,4 %
Avkastningskrav (intervall)	3,9 % - 8,0 %	3,9 % - 7,0 %	5,1 % - 7,5 %	3,9 % - 8,0 %
Avkastningskrav (vektet snitt)	4,9 %	4,6 %	5,3 %	4,9 %

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

	2024	2023
Kostpris 31.12	37 626	38 088
Akkumulerte avskrivninger pr 31.12	-7 970	-8 048
Bokført verdi etter historisk kost 31.12	29 656	30 040
Balanseført verdi av investeringseiendom som er pantsatt som sikkerhet for gjeld (se note 24):	23 821	21 286

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

Avkastningskrav	Markedsleie		
	- 10%	Uendret	+ 10%
- 1,0 %-poeng	62 778	69 705	76 632
- 0,5 %-poeng	57 271	63 586	69 901
Uendret	52 658	58 427	64 263
+ 0,5 %-poeng	48 737	54 104	59 471
+ 1,0 %-poeng	45 364	50 356	55 348

NOTE 15 FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER

	2024	2023
Lån til felleskontrollerte virksomheter	333	252
Andre fordringer (note 22)	590	190
Sum	923	442

NOTE 16 KUNDEFORDRINGER OG ANDRE FORDRINGER

	2024	2023
Kundefordringer	1 001	937
Andre kortsiktige fordringer	470	225
Sum	1 470	1 162
Avsetning til forventet kredittap	-54	-36
Sum	1 416	1 126
Aldersfordelte kundefordringer		
Ikke forfalt	875	840
0-30	44	41
31-60	11	13
61-90	2	3
Over 90 dager	68	40
Sum	1 001	937

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 17 BANKINNSKUDD

	2024	2023
Bankinnskudd	82	225
Bundne midler	1	1
Sum	83	226

NOTE 18 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 husleiedepositum eller betalingsgarantier fra banker med høy kredittverdighet. Konsernet har de senere år hatt relativt lave tap på leiekra, og risikoen for at konsernet skal bli påført betydelige tap som følge av konkurser blant leietakerne, vurderes som moderat. Konsernet vurderer at oppnådde leieinntekter i 2024 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 pantsette 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 24. Konsernets målsetting er at likviditetsreserven skal være minimum 100 % av gjeldsforfall de neste 12 månedene og per 31.12.24 er den 193 %. 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 31.12.24 var konsernets egenkapitalandel 51 % og rentedekningsgraden 3,0. 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 24. Låneavtalene justerer for rentebærende gjeld og eiendeler i deleide datterselskap ved beregning av nivå og per 31.12.24 var andelen 12 %. 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 31.12.24 var gjenværende løpetid 3,0 år. Rentesikringen i konsernet foretas i hovedsak ved bruk av finansielle instrumenter på porteføljenivå. Per 31.12.24 utgjorde andelen langsiktig rentebinding (utover 1 år) 62 %, og gjenværende løpetid på porteføljen av renteinstrumenter 4,6 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	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Balanseført verdi	-21 342	-20 997	503	74	-21 342	-20 997
Fastrenteandel					62 %	59 %
Endring basispunkter						
+25	-53	-52	33	31	-20	-22
+50	-107	-105	66	61	-40	-44
+100	-213	-210	133	123	-81	-87
+200	-427	-420	266	246	-161	-174

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	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Balanseført verdi	-21 342	-20 997	503	74	-21 342	-20 997
Fastrenteandel	62 %	59 %				
Endring basispunkter						
+25	-53	-52	100	98	47	46
+50	-107	-105	199	195	92	90
+100	-213	-210	392	383	178	173
+200	-427	-420	759	741	332	321

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 19 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.

De finansielle instrumentene er vurdert til virkelig verdi på balansedagen. Verdiendring i løpet av regnskapsperioden resultatføres. Viser til note 21.

		2024	2023
Virkelig verdi 01.01	Note 21 og 22	74	-110
Virkelig verdi 31.12	Note 21 og 22	503	74
Verdiendring i året		429	183

Under følger et sammendrag over konsernets renteswapavtaler.

Instrumenter per 31.12.24	Utløpsår	Kontraktsbeløp (hovedstol)	Valuta	Snittrente
Renteswapavtaler				
Btaler 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 %
Btaler 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				
Btaler 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

Instrumenter per 31.12.23	Utløpsår	Kontraktsbeløp (hovedstol)	Valuta	Snittrente
Renteswapavtaler				
Betaler fast - mottar flytende:				
	2024	400	NOK	4,69 %
	2024	500	SEK	1,58 %
	2025	3 325	NOK	3,90 %
	2025	500	SEK	0,89 %
	2026	3 200	NOK	3,60 %
	2027	1 400	NOK	3,19 %
	2028	700	NOK	3,51 %
	2030	1 300	NOK	3,99 %
Betaler flytende - mottar fast:				
	2024	500	NOK	2,62 %
	2025	1 400	NOK	2,03 %
	2025	700	SEK	5,67 %
	2027	500	NOK	2,33 %
	2030	600	NOK	5,79 %
	2032	500	NOK	4,17 %
Renteswapavtaler med fremtidig start				
Betaler fast - mottar flytende:				
	2024 - 2026	1 000	NOK	3,14 %
	2024 - 2027	1 000	NOK	2,61 %
	2024 - 2028	500	SEK	0,37 %
	2024 - 2028	500	NOK	2,67 %
	2025 - 2028	900	NOK	2,17 %
	2025 - 2029	1 000	NOK	1,48 %
	2025 - 2029	500	SEK	2,00 %
	2025 - 2030	1 000	NOK	2,59 %
	2025 - 2030	500	SEK	2,39 %
	2026 - 2029	500	NOK	3,01 %
	2026 - 2031	500	NOK	1,67 %
	2034 - 2041	500	NOK	1,62 %
	2035 - 2041	400	NOK	1,37 %
	2036 - 2041	500	NOK	1,58 %
Sum markedsverdi konsern				74

NOTE 20 KAPITALSTRUKTUR OG EGENKAPITAL

Konsernet opererer i en kapitalintensiv bransje, hvor valg av finansiell strategi er av stor betydning. Konsernets mål knyttet til kapitalforvaltning er å trygge selskapets drift, sikre avkastning for 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 31.12.24 var beregnet gjeldsgrad 40 %.

Beslutning om utdeling av utbytte fastsettes av generalforsamlingen etter forslag fra selskapets styre. Med tilfredsstillende soliditet og likviditet vektlegges det at aksjonærene skal motta et utbytte tilsvarende 30 – 40 % av konsernets resultat eksklusive verdiendringer.

	2024	2023
Rentebærende gjeld	21 342	20 997
Bankinnskudd	-83	-226
Netto rentebærende gjeld	21 259	20 772
Egenkapital tilordnet aksjonærer i morselskapet	31 660	30 097
Sum egenkapital og netto rentebærende gjeld	52 919	50 869
Gjeldsgrad	40 %	41 %

NOTE 21 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.

31.12.24	Finansielle instrumenter til virkelig verdi over resultatet	Finansielle instrumenter til amortisert kost	Sum balanseført verdi	Sum virkelig verdi	Verdsettelsesnivå
Eiendeler					
Finansielle anleggsmidler	–	454	454	454	3
Finansielle anleggsmidler - renteswaper (Note 22)	470	–	470	470	2
Kundefordringer og andre fordringer	–	1 276	1 276	1 276	3
Kundefordringer og andre fordringer - renteswapper (Note 22)	140	–	140	140	2
Bankinnskudd og kontanter	–	83	83	83	3
Sum finansielle eiendeler	610	1 813	2 423	2 423	
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	–	1 521	1 521	1 521	3
Renteswaper/derivater (Note 22)	107	–	107	107	2
Sum finansielle forpliktelser	107	22 863	22 970	23 027	
Verdsettelsesnivå 1 (netto)				-12 740	
Verdsettelsesnivå 2 (netto)				503	
Verdsettelsesnivå 3 (netto)				-8 368	

31.12.23	Finansielle instrumenter til virkelig verdi over resultatet	Finansielle instrumenter til amortisert kost	Sum balanseført verdi	Sum virkelig verdi	Verdsettelsesnivå
Eiendeler					
Finansielle anleggsmidler	–	355	355	355	3
Finansielle anleggsmidler - renteswaper (Note 22)	87	–	87	87	2
Kundefordringer og andre fordringer	–	1 126	1 126	1 126	3
Bankinnskudd og kontanter	–	226	226	226	3
Sum finansielle eiendeler	87	1 707	1 794	1 794	
Forpliktelser					
Obligasjonslån	–	11 809	11 809	11 571	1
Sertifikatlån	–	–	–	–	3
Gjeld til kredittinstitusjoner	–	9 188	9 188	9 193	3
Leverandørgjeld og annen gjeld	–	1 393	1 393	1 393	3
Renteswaper/derivater (Note 22)	14	–	14	14	2
Sum finansielle forpliktelser	14	22 390	22 404	22 169	
Verdsettelsesnivå 1 (netto)				-11 571	
Verdsettelsesnivå 2 (netto)				74	
Verdsettelsesnivå 3 (netto)				-8 879	

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 2024 slik at verdsettelsesmetode har endret seg. Det er heller ingen overføringer mellom nivåene i virkelig verdi hierarkiet i 2024.

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 19.

Virkelig verdi av finansielle instrumenter målt til amortisert kost i balansen

Utover ovennevnte finansielle eiendeler og gjeld som er balanseført til virkelig verdi er konsernets øvrige finansielle eiendeler og gjeld (finansielle instrumenter) balanseført til amortisert kost. Virkelig verdi av disse finansielle instrumentene som vist i tabellen over forventes å være tilnærmet lik bokført verdi (amortisert kost). Balanseført verdi av bankinnskudd 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 22 KORTSIKTIG OG LANGSIKTIG GJELD

	2024			2023		
	Kortsiktig gjeld	Langsiktig gjeld	Sum	Kortsiktig gjeld	Langsiktig gjeld	Sum
Obligasjonslån	1 885	10 801	12 686	1 500	10 309	11 809
Sertifikatlån	257	–	257	–	–	–
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 263	7 135	8 399	27	9 161	9 188
Sum rentebærende gjeld ¹⁾	3 405	17 937	21 342	1 527	19 471	20 997
Virkelig verdi renteswapavtaler (note 19) ²⁾	23	84	107	–	14	14
Leverandørgjeld	179	–	179	157	–	157
Leieforpliktelse (note 29)	7	–	7	8	–	8
Påløpte renter	180	–	180	74	–	74
Skyldige offentlige avgifter	111	–	111	100	–	100
Mottatt ikke opptjent leieinntekt	785	–	785	788	–	788
Annen gjeld	215	44	259	223	43	267
Sum ikke rentebærende gjeld	1 500	128	1 628	1 349	57	1 406

¹⁾ Vektet gjennomsnittlig rente per balansedag for konsernets rentebærende gjeld er 4,92 % (5,17 %), korrigert for inngåtte renteavtaler. Vektet gjennomsnittlig renteperiode er 2,99 år (3,45).

²⁾ Kortsiktig del av renteswapavtaler med positiv virkelig verdi på 140 millioner kroner (87) per 31.12.2024 er klassifisert som kundefordringer og andre fordringer. Langsiktig del av renteswapavtaler med positiv virkelig verdi på 470 millioner kroner (0) per 31.12.2024 er klassifisert som finansielle anleggsmidler.

Se note 18 for forklaring av konsernets finansielle risikostyring.

NOTE 23 AVSTEMMING AV FORPLIKTELSER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER

	Langsiktig gjeld			Kortsiktig gjeld			
	Obligasjonslån	Gjeld til kredittinstitusjoner	Leieforpliktelser (note 29)	Sertifikatlån	Obligasjonslån	Gjeld til kredittinstitusjoner	Sum
Forpliktelser 01.01.23	9 500	8 105	196	378	2 155	88	20 424
Opptak av rentebærende gjeld	2 309	4 058	–	2 116	–	–	8 483 ¹⁾
Nedbetaling av rentebærende gjeld	-2 196	-3 178	–	-2 521	–	–	-7 895 ¹⁾
Netto endring leieforpliktelser	–	–	15	–	–	–	15
Nedbetaling leieforpliktelser	–	–	-8	–	–	–	-8 ¹⁾
Reklassifisering	655	61	–	–	-655	-61	–
Valutakurseffekter og annet	41	115	–	27	–	–	183
Forpliktelser 31.12.23 (note 22)	10 309	9 161	204	–	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 og annet	12	35	–	–	–	-6	41
Forpliktelser 31.12.24 (note 22)	10 801	7 135	214	257	1 885	1 263	21 555

¹⁾ Avstembart mot kontantstrømoppstillingen under finansieringsaktiviteter.

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

NOTE 24 FORFALLSSTRUKTUR FINANSIELLE FORPLIKTELSE

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

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	1 477	–	–	–	–	44	1 521
Renteswap (negativ markedsverdi)	–	2	2	3	3	1	11
Renteswap (positiv markedsverdi)	-130	-124	-94	-70	-46	-130	-593
Sum	5 780	4 338	4 434	4 044	3 369	3 939	25 904

31.12.23	0-1 år	1-2 år	2-3 år	3-4 år	4-5 år	Mer enn 5 år	Sum
Obligasjonslån	2 096	3 474	1 708	966	2 946	2 314	13 504
Sertifikatlån	–	–	–	–	–	–	–
Gjeld til kredittinstitusjoner	521	5 869	877	1 884	51	1 139	10 342
Leverandørgjeld og annen gjeld	1 349	–	–	–	–	43	1 393
Renteswap (negativ markedsverdi)	-12	65	42	32	30	22	179
Renteswap (positiv markedsverdi)	-87	-26	-50	-52	-44	-178	-436
Sum	3 868	9 383	2 578	2 830	2 983	3 341	24 982

Pantstillelser

	2024	2023
Gjeld som er sikret ved pant i eiendeler:		
Gjeld til kredittinstitusjoner	8 399	9 188
Sum	8 399	9 188
Balanseført verdi av de pantsatte eiendeler:		
Investeringsseiendom	23 821	21 286

NOTE 25 SKATT

Utsatt skatt

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

	2024	2023
Utsatt skatt	7 585	7 149
Utsatt skattefordel	–	–
Netto utsatt skatt	7 585	7 149
Endring i balanseført utsatt skatt:	2024	2023
Balanseført verdi 01.01	7 149	7 940
Resultatført i perioden	390	-841
Skatt ikke ført mot resultatet	5	7
Tilgang og avgang datterselskaper	42	43
Resultatført i utvidet resultat	–	–
Balanseført verdi 31.12	7 585	7 149

Endring i balanseført netto utsatt skatt:

	Anleggs- midler	Virkelig verdi/ gevinster	Finansielle instrumenter	Omløps- midler	Avsetning for forpliktelser	Fremførbart underskudd	Sum
01.01.23	2 269	5 597	-20	6	89	-1	7 940
Resultatført i perioden	154	-974	40	-44	-55	37	-841
Skatt ikke ført mot resultatet	7	–	–	–	–	–	7
Tilgang og avgang datterselskaper	43	–	–	–	–	–	43
Resultatført i utvidet resultat	–	–	–	–	–	–	–
31.12.23	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
Resultatført i utvidet resultat	–	–	–	–	–	–	–
31.12.24	2 763	4 714	115	-8	18	-16	7 585

Midlertidige forskjeller som ikke inngår i grunnlaget for beregning av utsatt skatt	2024	2023
Balanseført verdi 01.01	2 818	2 136
Oppkjøp	249	66
Andre forskjeller	124	616
Balanseført verdi 31.12	3 191	2 818

Årets skattekostnad	2024	2023
Betalbar skatt	232	317
Endring i utsatt skatt	389	-841
Årets totale skattekostnad	621	-524

Anvendt skattesats 22 %

Avstemming mellom skattekostnad og regnskapsmessig overskudd	2024	2023
Resultat før skattekostnad	2 863	-2 177
Regnskapsmessig resultat multiplisert med nominell skattesats 22 %	630	-479
Justert skattesats utenlandske enheter	1	0
Skatt på resultat av andeler i FKV og TS	-30	6
Skatt på andre endringer ¹⁾	20	-51
Bokført skattekostnad	621	-524

Effektiv skattesats	21,67 %	24,06 %
---------------------	---------	---------

¹⁾ Skatt på andre endringer for 2023 inneholder estimatendring i Sverige som utgjør -68 millioner kroner, og knytter seg til at balanseføring av utsatt skattefordel kan forsvares etter at kjøpesentervirksomheten ble omorganisert i Sverige.

NOTE 26 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 15.05.2025 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 31.12.24 ingen egne aksjer.

Styret har videre frem til 15.05.2025 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 31.12.24.

	2024	2023
Aksjekapital 01.01	101 478 908	101 478 908
Endring i aksjekapitalen i året	–	–
Aksjekapital 31.12	101 478 908	101 478 908
Transaksjoner egne aksjer		
Inngående beholdning 01.01	–	-2 144 263
Kjøp av egne aksjer i perioden	–	–
Sletting av egne aksjer i perioden	–	2 144 263
Sum egne aksjer 31.12	–	–
	Antall aksjer	Antall aksjer
Aksjonærene i selskapet per 31.12:	2024	2023
Olav Thon Gruppen AS ¹⁾	76 532 950	76 532 950
J. P. Morgan SE (nom.) ²⁾	4 628 877	1 664 222
MP Pensjon	2 290 673	2 297 769
Folketrygdfondet	1 210 529	1 210 529
Otto Olsen Invest AS	1 036 484	1 036 484
Øvrige eiere	15 779 395	18 736 954
Sum	101 478 908	101 478 908
	Antall aksjer	Antall aksjer
Aksjer eiet av styremedlemmer og daglig leder per 31.12:	2024	2023
Line Norbye (Styremedlem) ¹⁾	781 343	781 343
Sissel Berdal Haga Thon (Styremedlem) ³⁾	22 000	70 930
Dag Tangevald-Jensen (Administrerende direktør)	2 300	2 300
Elisabeth Holvik (Styremedlem)	1 500	1 000

¹⁾ Inkluderer aksjer eid av nærstående.

²⁾ Alle J.P. Morgan SE nominee kontoene

³⁾ For 2023 er antall inkludert aksjer eid av nærstående

Utbytte

Styret vil foreslå for selskapets ordinære generalforsamling at det utbetales utbytte for 2024 med 7,25 kroner per aksje.

NOTE 27 RESULTAT PER AKSJE

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

	2024	2023
Utstedte ordinære aksjer per 01.01	101 478 908	101 478 908
Aksjeemisjon	–	–
Egne aksjer	–	–
Utstedte ordinære aksjer pr 31.12	101 478 908	101 478 908
Veid gjennomsnittlig antall aksjer	101 478 908	101 478 908
Resultat tilordnet aksjonærene	2 234	-1 568
Resultat per aksje (i hele kroner)	22,01	-15,45

NOTE 28 NÆRSTÅENDE PARTER

Olav Thon Stiftelsen eier indirekte 75,42 % av selskapets aksjekapital gjennom stiftelsens heleide selskap Olav Thon Gruppen AS med datterselskaper. Olav Thon Stiftelsen har som formål å utøve et stabilt og langsiktig eierskap i Olav Thon Gruppen AS og dets underliggende selskaper, samt utdele midler til allmennyttige formål.

Olav 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 Olav 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 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 31.12.24:

Regnskapslinje	Motpart	2024	2023
Leieinntekter			
	Selskaper i Thon Holding konsern	119	109
	Felleskontrollerte virksomheter	42	46
Eiendomsrelaterte kostnader			
	Selskaper i Thon Holding konsern	40	41
	Felleskontrollerte virksomheter	8	7
Administrasjonskostnader (se note 11)			
	Selskaper i Thon Holding konsern	184	165
Fordringer			
	Felleskontrollerte virksomheter	338	258

NOTE 29 LEIEAVTALER

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 206 millioner kroner (195). Viser til note 14. Verdiendringer på rett til bruk eiendeler som måles etter IAS 40 er tatt inn i resultatet, og utgjør -11 (-11).

Leieforpliktelser	2024	2023
Forfallsanalyse - kontraktuelle forpliktelser på udiskontert kontantstrøm		
Innen 1 år	21	21
Mellom 1 til 5 år	72	75
Mer enn 5 år	559	501
Sum udiskontert leieforpliktelse per 31.12	652	596
Leieforpliktelse inkludert i balansen per 31. 12	221	212
Kortsiktig	Note 22 7	8
Langsiktig	214	204
Beløp innregnet i resultatregnskapet		
Renter på leieforpliktelsen	13	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	11	6
Tilleggsinformasjon		
Diskontert leieforpliktelse for forlengelsesopsjoner hvor utøvelse ikke er rimelig sikker	15	22
Vektet gjennomsnittlig marginal lånerente per 31.12	6,46 %	6,47 %
Sum kontantstrøm betalt for leieavtaler	22	21

Leieavtaler hvor konsernet er utleier

Konsernet har inngått avtaler for utleie av fast eiendom. Kontraktene har i gjennomsnitt en gjenværende leieperiode på 4,39 år (4,22). Kjøpesenter har et gjennomsnitt på 4,2 år (3,9), mens næring har et gjennomsnitt på 5,3 år (5,4). Konsernet har kun operasjonelle leieavtaler i sin portefølje.

Forfallsanalyse - minimumsinntekt for leieavtaler på udiskontert kontantstrøm

	2024		2023	
	Kjøpesenter	Næring	Kjøpesenter	Næring
Innen 1 år	255	75	265	108
1-2 år	421	98	399	137
2-3 år	422	105	407	102
3-4 år	521	116	402	58
4-5 år	408	113	469	111
mer enn 5 år	781	322	691	382
Sum	2 808	828	2 632	898

Variable leiebetalinger som ikke avhenger av en indeks eller en rentesats utgjør 269 millioner kroner (226) i 2024.

NOTE 30 BETINGEDE FORPLIKTELSER

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

OLAV THON EIENDOMSSKAP ASA

OPPSTILLING AV RESULTAT

	Note	2024	2023
(Beløp i tusen kroner)			
Andre driftsinntekter		403	381
Driftsinntekter		403	381
Varekostnad		-399	-377
Lønnskostnader	1	-4 453	-3 678
Andre driftskostnader	1,2,3	-7 273	-4 173
Driftskostnader		-12 124	-8 229
Driftsresultat		-11 721	-7 848
Finansinntekter	4	1 582 744	4 361 007
Finanskostnader	4	-1 484 271	-1 601 824
Verdiendring finansielle instrumenter	5,6	–	–
Netto finansposter		98 472	2 759 182
Resultat før skatt		86 751	2 751 335
Skattekostnad	7	-14 900	23 623
Resultat		71 851	2 774 958
Disponering av årets resultat:			
Avsatt til utbytte	8	735 722	710 352
Overført annen egenkapital	8	-663 871	2 064 605
Sum disponeringer og overføringer		71 851	2 774 958

OLAV THON EIENDOMSSKAP ASA

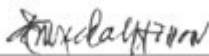
OPPSTILLING FINANSIELL STILLING

	Note	31.12.24	31.12.23
(Beløp i tusen kroner)			
EIENDELER			
Utsatt skattefordel	7	–	14 315
Investeringer i datterselskaper og felleskontrollerte virksomheter	9	14 971 744	14 868 783
Langsiktig fordring/gjeld til konsernselskaper		22 500	279 000
Andre finansielle anleggsmidler	10	289 954	207 146
Anleggsmidler		15 284 198	15 369 244
Kundefordringer og andre fordringer	11	11 285 537	11 391 800
Bankinnskudd, kontanter og lignende		32 153	100 716
Omløpsmidler		11 317 690	11 492 516
Sum eiendeler		26 601 888	26 861 761
EGENKAPITAL OG GJELD			
Aksjekapital	8,12	101 479	101 479
Overkurs	8	318 361	318 361
Annen egenkapital	8	5 050 451	5 714 315
Sum egenkapital		5 470 291	6 134 155
Utsatt skatt	7	414	–
Langsiktig rentebærende gjeld	13	17 936 529	18 233 149
Annen langsiktig gjeld	6,13,14	115 678	183 570
Sum langsiktig gjeld		18 052 621	18 416 719
Betalbar skatt	7	171	268
Kortsiktig rentebærende gjeld	13	2 167 777	1 500 000
Annen kortsiktig gjeld	13	911 027	810 619
Sum kortsiktig gjeld		3 078 976	2 310 887
Sum gjeld		21 131 597	20 727 606
Sum egenkapital og gjeld		26 601 888	26 861 761

Oslo 9. april 2025
Styret i Olav Thon Eiendomsselskap ASA



Kjetil Nilsen (Styreleder)



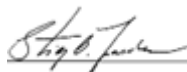
Sissel Berdal Haga Thon



Line Norbye



Elisabeth Holvik



Stig O. Jacobsen
(Varamedlem)



Dag Tangevald-Jensen
(Administrerende direktør)

OLAV THON EIENDOMSSKAP ASA

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

	2024	2023
(Beløp i tusen kroner)		
Resultat før skattekostnad	86 751	2 751 335
Betalte skatter	-261	-263
Gevinst/tap anleggsmidler	–	152 642
Nedskrivning	-46 530	–
Gevinst/tap valuta	23 654	92 797
Urealisert verdiendring opsjoner	-58 527	-58 527
Avskrivning renteswap	-16 194	-30 501
Periodiserte lånekostnader	11 055	9 679
Endring i kundefordringer	8	-8
Endring i leverandørgjeld	-20 628	2 114
Endring i pensjonsforpliktelser	–	-800
Endring i driftsrelaterte tidsavgrensningsposter	-475 186	1 614 041
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-495 860	4 532 510
Innbetalinger ved salg av aksjer og andeler	–	255 307
Utbetalinger ved kjøp av aksjer og andeler	-56 430	-917 664
Innbetalinger tilknyttet andre investeringer	270 000	3 030 377
Utbetalinger tilknyttet andre investeringer	-82 808	-605 667
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	130 762	1 762 353
Innbetalinger ved opptak av langsiktig gjeld	13 556 191	9 323 707
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	-13 502 037	-7 965 825
Innbetaling ved opptak av kortsiktig gjeld	9 998 527	2 731 525
Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld	-9 729 270	-3 184 636
Reduksjon av konsernkonto bank	138 609	–
Økning av konsernkonto bank	–	-7 196 191
Innbetalinger av konsernbidrag	525 000	602 000
Utbetalinger av utbytte	-710 352	-659 613
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	276 668	-6 349 034
Netto endring i kontanter og bankinnskudd	-88 430	-54 171
Kontanter og bankinnskudd per 01.01	100 716	74 979
Valutagevinst/-tap bankinnskudd	19 866	79 908
Kontanter og bankinnskudd per 31.12	32 153	100 716

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 skattetrekkforpliktelser 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

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

INNHOLDSFORTEGNELSE

Note 1	Lønnskostnader	<u>71</u>
Note 2	Andre driftskostnader	<u>73</u>
Note 3	Nærstående parter	<u>73</u>
Note 4	Finansinntekter og finanskostnader	<u>74</u>
Note 5	Finansiell risikostyring	<u>74</u>
Note 6	Finansielle derivater (Derivater)	<u>75</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>77</u>
Note 11	Kundefordringer og andre fordringer	<u>77</u>
Note 12	Aksjekapital og aksjonærinformasjon	<u>77</u>
Note 13	Kortsiktig og langsiktig gjeld	<u>79</u>
Note 14	Sikringsbokføring - Renteswapavtaler	<u>80</u>

NOTE 1 LØNNSKOSTNADER

	2024	2023
Lønnskostnader	3 775	3 503
Arbeidsgiveravgift	625	584
Pensjonskostnader	52	-408
Sum	4 453	3 678

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	2024	2 562	–	–	39	2 600
Administrerende direktør	2023	2 436	–	–	37	2 473
Kjetil Nilsen	2024	–	200	–	–	200
Styreleder	2023	–	200	–	–	200
Olav Thon dødsbo	2024	–	200	–	–	200
Styremedlem	2023	–	200	–	–	200
Sissel Berdal Haga Thon	2024	–	200	–	–	200
Styremedlem	2023	–	200	–	–	200
Line Norbye	2024	–	275	–	–	275
Styremedlem og leder av revisjonsutvalget	2023	–	275	–	–	275
Elisabeth Holvik	2024	–	275	–	–	275
Styremedlem og medlem av revisjonsutvalget	2023	–	275	–	–	275
Stig O. Jacobsen	2024	–	50	–	–	50
Varamedlem	2023	–	50	–	–	50

Tabellen viser lønn og godtgjørelse til ledende personer i Olav Thon Eiendomsselskap ASA konsernet for det enkelte regnskapsår. For styremedlemmene er beløpene for 2024 estimer, i det honorarene vil fastsettes på ordinær generalforsamling i mai 2025. 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 (%)				
	2020 *	2021*	2022*	2023*	2024
Lønn og godtgjørelse til ledende personer					
Dag Tangevald-Jensen	2 074 (2 %)	2 130 (3 %)	2 210 (4 %)	2 473 (12 %)	2 600 (5 %)
Kjetil Nilsen			35 (0%)	200 (471 %)	200 (0 %)
Olav Thon	100 (0 %)	150 (50 %)	175 (17 %)	200 (14 %)	200 (0 %)
Sissel Berdal Haga Thon	130 (0 %)	150 (15 %)	175 (17 %)	200 (14 %)	200 (0 %)
Line Norbye	130 (0 %)	200 (54 %)	235 (18 %)	275 (17 %)	275 (0 %)
Elisabeth Holvik		200 (0 %)	235 (18 %)	275 (17 %)	275 (0 %)
Stig O. Jacobsen	130 (0 %)	150 (15 %)	175 (17%)	50 (-71 %)	50 (0 %)

* Sammenligningstallene 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, antikorupsjon 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:	2024	2023
Lovpålagt revisjon	796	482
Andre attestasjonstjenester	120	21
Skatterådgivning	–	–
Andre tjenester utenfor revisjon	213	48
Sum	1 130	551
Pensjonskostnader og pensjonsforpliktelser:	2024	2023
Utbetalte pensjoner	–	348
Endring i pensjonsforpliktelser	–	-800
Obligatorisk tjenestepensjon	52	44
Netto pensjonskostnader	52	-408

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

NOTE 2 ANDRE DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Forretningsførerhonorar	1 195	237
Andre driftskostnader	6 077	3 936
Sum	7 273	4 173

NOTE 3 NÆRSTÅENDE PARTER

Olav Thon Stiftelsen eier indirekte 75,42 % av selskapets aksjekapital gjennom stiftelsens heleide selskap Olav Thon Gruppen AS med datterselskaper. Olav Thon Stiftelsen har som formål å utøve et stabilt og langsiktig eierskap i Olav Thon Gruppen AS og dets underliggende selskaper, samt utdele midler til allmennnyttige formål.

Olav 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 Olav 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 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 2024 utgjorde totalt honorar 1 195 tusen kroner (237 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

	2024	2023
Finansinntekter		
Konsernbidrag	536 000	525 000
Utbytte på investering i datterselskap	28 329	3 064 158
Renter fra konsernselskaper	573 739	417 746
Andre rente- og finansinntekter	318 085	125 507
Valutagevinst	126 590	228 596
Sum	1 582 744	4 361 007
Finanskostnader		
Reversering av nedskrivning på investering i datterselskap	46 530	0
Tap ved salg av andeler i Sørlandssenteret DA	0	-152 642
Renter til konsernselskaper	-63 851	-111 397
Rentekostnader	-1 162 651	-964 250
Andre finanskostnader	-154 055	-52 143
Valutatap	-150 244	-321 393
Sum	-1 484 271	-1 601 824

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 14 for ytterligere informasjon om sikringsbokføring.

Valutarisiko

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

NOTE 6 FINANSIELLE INSTRUMENTER (DERIVATER)

Valutaterminkontrakter og rente- og valutaderivater er regnskapsført til virkelig verdi. Instrumentene er inngått for sikring av investering i utenlandsk virksomhet i konsernet, men det benyttes ikke sikringsbokføring i selskapsregnskapet. Virkelig verdi er fastsatt i henhold til det som er observerbart i markedet på balansedagen. Renteswapene inngår i selskapets sikringsbokføring, som tilsier at verdiendringer ikke resultatføres (se note 14). Balanseført verdi knytter seg til renteswapopsjoner som er utøvd og periodisert.

	2024		2023	
	Virkelig verdi	Balanseført verdi	Virkelig verdi	Balanseført verdi
Renteswaper	502 262	-61 285	71 352	-136 006
Sum	502 262	-61 285	71 352	-136 006

NOTE 7 SKATT

	2024	2023
Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt		
Forskjeller som utlignes:		
Langsiktig fordring og gjeld i valuta	-76 190	-77 890
Andeler i selskap med deltakerfastsetting ¹⁾	108 665	112 350
Avsetning for forpliktelser ¹⁾	-61 285	-119 812
Andre forskjeller	30 692	20 285
Sum	1 882	-65 067
Sum midlertidige forskjeller	1 882	-65 067
Grunnlag utsatt skatt/skattefordel	1 882	-65 067
Utsatt skatt	414	-14 315
Betalbar skatt fremkommer slik:		
Ordinært resultat før skattekostnad	86 751	2 751 335
Permanente forskjeller	-130 891	-2 970 559
Endring midlertidige forskjeller	-12 107	159 589
Skattepl. resultat andeler i deltakerlign. selskap	57 025	60 856
Grunnlag betalbar skatt	778	1 220
Betalbar skatt i resultatet	171	268
Betalbar skatt i balansen	171	268
Årets skattekostnad fremkommer slik:		
Betalbar skatt	171	268
Endring i utsatt skattefordel/skatt	14 729	-23 892
Årets totale skattekostnad	14 900	-23 623

¹⁾ Inngår ikke i beregningen av endring midlertidige forskjeller

NOTE 8 EGENKAPITAL

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital per 01.01.2024	101 479	318 361	5 714 315	6 134 155
Årets resultat			71 851	71 851
Avsatt til utbytte			-735 715	-735 715
Egenkapital per 31.12.2024	101 479	318 361	5 050 451	5 470 291

NOTE 9 DATTERSELSKAPER OG FELLESKONTROLLERTE VIRKSOMHETER

	Ervervsår	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmerett	Selskapets egenkap.	Selskapets resultat	Balanseført verdi
Datterselskaper:						
Jessheim Storsenter AS	1998	Oslo	100 %	90 479	32 394	500
Gardermoen Park AS	2001	Oslo	100 %	271 683	-11 367	129 823
Time Park Service AS	2007	Oslo	100 %	21 330	817	510
Thon Åsane AS	2012	Oslo	100 %	139 728	15 647	254 371
Thon Storo AS	1994	Oslo	100 %	614 690	173 250	143 929
Bergen Storsenter AS	¹⁾ 1996	Oslo	100 %	158 274	44 438	43 451
Thon Straume AS	2015	Øygarden	100 %	43 764	-4 304	32 838
Amfi AS	¹⁾ 1996	Surnadal	100 %	4 802 380	186 147	8 380 741
Vestkanten AS	¹⁾ 2010	Bergen	89 %	455 569	44 749	271 473
Thon Fastigheter AB	¹⁾ 2014	Stockholm	100 %	1 022 016	18 936	959 745
Sartor Storsenter AS	^{1) 2)} 2015	Øygarden	60 %	684 976	6 149	560 160
Åsane Storsenter DA	³⁾ 2016	Bergen	50 %	1 853 592	75 509	937 747
OTE Eiendom AS	2019	Oslo	100 %	1 253 070	423 560	1 215 616
Sørlandssenteret Eiendom AS	⁴⁾ 2009/2023	Oslo	100 %	1 758 866	87 586	2 029 554
Sum investering i datterselskaper						14 960 460
Felleskontrollerte virksomheter:						
Lagunen AS	1994	Bergen	42 %	5 774	629	42
Lagunen Eiendom AS	1995	Bergen	42 %	146 338	-1 266	11 242
Lagunen DA	2001	Bergen	50 %	598 689	28 508	0
Sum investering i felleskontrollerte virksomheter						11 284
Sum investering i datterselskaper og felleskontrollerte virksomheter						14 971 744

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

²⁾ Balanseført verdi økte med 36,6 millioner kroner i 2024 som følge av kapitalforhøyelse.

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

⁴⁾ I 2024 ble det kjøpt 1 % av datterselskap.

Morselskapet har en kjøpsopsjon og minoritetsseier har en salgsopsjon vedrørende 6 % eierandel i et datterselskap.

Opsjonene kan innløses i perioden 2025-27. Estimert verdi av opsjonen er vurdert som ubetydelig, og er ikke innregnet i regnskapet.

NOTE 10 ANDRE FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER

	2024	2023
Lån til felleskontrollerte virksomheter	289 808	207 000
Andre fordringer ¹⁾	146	146
Sum	289 954	207 146

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

NOTE 11 KUNDEFORDRINGER OG ANDRE FORDRINGER

	2024	2023
Fordringer på konsernselskaper	11 185 931	11 368 002
Andre fordringer	99 606	23 798
Sum	11 285 537	11 391 800

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 15.05.2025 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 31.12.24 ingen egne aksjer.

Styret har videre frem til 15.05.2025 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 31.12.24.

	2024	2023
Aksjekapital 01.01	101 478 908	101 478 908
Endring i aksjekapitalen i året	–	–
Aksjekapital 31.12	101 478 908	101 478 908
Transaksjoner egne aksjer		
Inngående beholdning 01.01	–	-2 144 263
Kjøp av egne aksjer i perioden	–	–
Sletting av egne aksjer i perioden	–	2 144 263
Sum egne aksjer 31.12	–	–
	Antall aksjer 2024	Antall aksjer 2023
Aksjonærene i selskapet per 31.12:		
Olav Thon Gruppen AS	¹⁾ 76 532 950	76 532 950
J. P. Morgan SE (nom.)	²⁾ 4 628 877	1 664 222
MP Pensjon	2 290 673	2 297 769
Folketrygdfondet	1 210 529	1 210 529
Otto Olsen Invest AS	1 036 484	1 036 484
Øvrige eiere	15 779 395	18 736 954
Sum	101 478 908	101 478 908

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

¹⁾ Inkluderer aksjer eid av nærstående.

²⁾ Alle J.P. Morgan SE nominee kontoene

³⁾ For 2023 er antall inkludert aksjer eid av nærstående

Utbytte

Styret vil foreslå for selskapets ordinære generalforsamling at det utbetales utbytte for 2024 med 7,25 kroner per aksje.

NOTE 13 KORTSIKTIG OG LANGSIKTIG GJELD

	2024			2023		
	Kortsiktig gjeld	Langsiktig gjeld	Sum	Kortsiktig gjeld	Langsiktig gjeld	Sum
Obligasjonslån ¹⁾	1 884 510	10 801 370	12 685 880	1 500 000	10 309 100	11 809 100
Gjeld til kredittinstitusjoner ¹⁾	25 942	7 135 159	7 161 101	–	7 924 049	7 924 049
Sertifikatlån	257 325	–	257 325	–	–	–
Gjeld til konsernselskap	–	–	–	–	–	–
Sum rentebærende gjeld	2 167 777	17 936 529	20 104 306	1 500 000	18 233 149	19 733 149
Finansielle instrumenter (se note 6)	–	61 285	61 285	–	136 006	136 006
Påløpte renter	172 644	–	172 644	66 313	–	66 313
Avsatt utbytte	735 722	–	735 722	710 352	–	710 352
Leverandørgjeld	1 184	–	1 184	1 082	–	1 082
Skyldige offentlige avgifter	351	–	351	338	–	338
Gjeld til konsernselskap	213	–	213	31 632	–	31 632
Annen gjeld ²⁾	914	54 393	55 307	902	47 564	48 465
Sum ikke rentebærende gjeld	911 027	115 678	1 026 705	810 619	183 570	994 188

¹⁾ Avdragsstrukturen for obligasjonslån og gjeld til kredittinstitusjoner:

År	2025	2026	2027	2028	2029	Senere	Sum
Beløp	1 910 452	3 676 370	3 935 255	3 708 207	3 172 368	3 444 329	19 846 981

2) I posten annen langsiktig gjeld inngår amortisert kost med - 31 692 tusen kroner. Annen gjeld som forfaller senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt er 85 085 tusen kroner.

Pantstillelser og garantier mv.	2024	2023
Gjeld som er sikret ved pant i eiendeler:		
Obligasjonslån	0	250 000
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 135 159	7 924 049
Sum ³⁾	7 135 159	8 174 049

³⁾ Selskapets 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 1 460 millioner kroner på vegne av datterselskap.

NOTE 14 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 31.12.2024	Utløpsår	Kontraktsbeløp (hovedstol)	Snittrente
Renteswapavtaler			
Btaler fast - mottar flytende:			
	2025	2 350	3,68 %
	2025	500	0,89 % ¹⁾
	2026	3 450	3,18 %
	2027	2 400	2,95 %
	2028	1 200	3,16 %
	2028	500	0,37 % ¹⁾
	2030	900	3,77 %
Btaler flytende - mottar fast:			
	2025	700	5,67 % ¹⁾
	2027	500	2,33 %
	2029	1 200	5,79 %
	2030	900	5,17 %
	2032	500	4,17 %
Renteswapavtaler med fremtidig start			
Btaler fast - mottar flytende:			
	2025 - 2028	900	2,17 %
	2025 - 2029	1 000	1,48 %
	2025 - 2029	900	1,96 % ¹⁾
	2025 - 2030	1 500	2,71 %
	2025 - 2030	1 000	2,17 % ¹⁾
	2026 - 2029	500	3,01 %
	2026 - 2031	500	1,67 %
	2034 - 2041	500	1,62 %
	2035 - 2041	400	1,37 %
	2036 - 2041	500	1,58 %
Sum markedsverdi			502 262
Ikke resultatført urealisert verdiendring - akkumulert			651 042
Ikke resultatført urealisert verdiendring - periodens			430 910

¹⁾ Svenske kroner (SEK)

Instrumenter per 31.12.2023	Utløpsår	Kontraktsbeløp (hovedstol)	Snittrente
Renteswapavtaler			
Btaler fast - mottar flytende:			
	2024	400	4,69 %
	2024	500	1,58 % ¹⁾
	2025	3 075	3,94 %
	2025	500	0,89 % ¹⁾
	2026	3 200	3,60 %
	2027	1 400	3,19 %
	2028	700	3,51 %
	2030	1 300	3,99 %
Btaler flytende - mottar fast:			
	2024	500	2,62 %
	2025	1 400	2,03 %
	2025	700	5,67 % ¹⁾
	2027	500	2,33 %
	2030	600	5,79 %
	2032	500	4,17 %
Renteswapavtaler med framtidig start			
Btaler fast - mottar flytende:			
	2024 - 2026	1 000	3,14 %
	2024 - 2027	1 000	2,61 %
	2024 - 2028	500	0,37 % ¹⁾
	2024 - 2028	500	2,67 %
	2025 - 2028	900	2,17 %
	2025 - 2029	1 000	1,48 %
	2025 - 2029	500	2,00 % ¹⁾
	2025 - 2030	1 000	2,59 %
	2025 - 2030	500	2,39 % ¹⁾
	2026 - 2029	500	3,01 %
	2026 - 2031	500	1,67 %
	2034 - 2041	500	1,62 %
	2035 - 2041	400	1,37 %
	2036 - 2041	500	1,58 %
Sum markedsverdi			71 352
Ikke resultatført urealisert verdiendring - akkumulert			220 132
Ikke resultatført urealisert verdiendring - periodens			180 147

¹⁾ Svenske kroner (SEK)

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.

	2024	2023
Verdiendring investeringseiendommer i resultatregnskapet	346	-4 361
Verdiendring investeringseiendommer i felleskontrollerte virksomheter	4	-157
Verdiendring investeringseiendommer i tilknyttede selskaper	-10	3
Verdiendring finansielle instrumenter i resultatregnskapet	429	183
Verdiendring finansielle instrumenter felleskontrollerte virksomheter	5	2
Verdiendring investeringseiendommer og finansielle instrumenter	774	-4 330

2. Resultat før skattekostnad, verdiendringer og valuta

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

	2024	2023
Resultat før skattekostnad	2 863	-2 177
Skattekostnad i felleskontrollerte virksomheter	11	7
Skattekostnad i tilknyttede selskaper	6	8
Verdiendring investeringseiendommer og finansielle instrumenter	-774	4 330
Valutagevinst	–	–
Valutatap	24	93
Resultat før skattekostnad, verdiendringer og valuta	2 129	2 261

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.

	2024	2023
Sum egenkapital	32 045	30 437
Sum egenkapital og gjeld	63 058	60 501
Egenkapitalandel	51 %	50 %

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.

	2024	2023
Majoritetens andel av egenkapital	31 660	30 097
Utsatt skatt, eksklusiv utsatt skatt knyttet til omløpsmidler	7 623	7 143
Vurdert gjeldsforpliktelse - utsatt skatt - på 6 %	-2 079	-1 948
Langsiktig substansverdi	37 204	35 292
Antall aksjer	101 478 908	101 478 908
Langsiktig substansverdi per aksje i NOK	367	348
Egenkapital per aksje	312	297

5. Likviditetsreserver

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

	2024	2023
Utrukne kommitterte lånefasiliteter	6 478	5 156
Bankinnskudd og kontanter	83	226
Likviditetsreserver	6 561	5 382

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.

	2024	2023
Sertifikatlån	257	–
Obligasjonslån	1 885	1 500
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 263	27
Avdrag neste 12 mnd.	3 405	1 527

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.

	2024	2023
Obligasjonslån, langsiktig	10 801	10 309
Obligasjonslån, kortsiktig	1 885	1 500
Sertifikatlån, kortsiktig	257	–
Gjeld til kredittinstitusjoner, langsiktig	7 135	9 161
Gjeld til kredittinstitusjoner, kortsiktig	1 263	27
Rentebærende gjeld¹⁾	21 342	20 997
Bankinnskudd og kontanter	-83	-226
Netto rentebærende gjeld	21 259	20 772
Markedsverdi eiendommer (se ARM 11)	58 612	56 568
Belåningsgrad	36 %	37 %
¹⁾ Usikret del av rentebærende gjeld (gjeld hvor konsernet ikke har stilt sikkerhet)	12 943	11 809

8. Rente per balansedag

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

	2024	2023
Annualiserte rentekostnader på rentebærende gjeld per balansedag	1 187	1 130
Annualiserte rentekostnader på løpende renteswapavtaler per balansedag	-137	-43
Annualiserte rentekostnader per balansedag	1 049	1 086
Rentebærende gjeld	21 342	20 997
Rente per balansedag	4,92 %	5,17 %

9. Rentedekningsgrad

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.).

	2024	2023
Forvaltningsresultat siste 12 mnd.	3 120	3 171
Ordinære avskrivninger siste 12 mnd.	13	17
Forvaltningsresultat før avskrivninger siste 12 mnd.	3 133	3 188
Rentekostnader på rentebærende gjeld siste 12 mnd.	1 258	1 048
Renteinntekter siste 12 mnd.	-201	-26
Netto rentekostnader siste 12 mnd.	1 057	1 023
Rentedekningsgrad	3,0	3,1

10. Netto investeringer

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

	2024	2023
Kjøp og påkostninger på investeringseiendom	707	692
Kjøp av selskaper	901	1 222
Kjøp av driftsmidler (kjøp og salg)	13	11
Andre investeringer (kjøp og salg)	142	99
Netto investeringer	1 763	2 025

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.

	2024	2023
Markedsverdi Investeringseiendommer - eiet (se note14)	58 427	56 382
Markedsverdi Eierbenyttede eiendommer	185	187
Markedsverdi eiendommer	58 612	56 568

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

Markedsverdi eiendommer felleskontrollerte virksomheter (konsernets andel)	1 931	2 410
Markedsverdi eiendommer tilknyttede selskaper (konsernets andel)	882	896

12. Annualisert leieinntektsnivå

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

	2024	2023
Annualisert markedsleie utleide lokaler	3 968	3 665
Annualisert markedsleie ledige lokaler	157	135
Annualisert leieinntektsnivå	4 125	3 800

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

Annualisert markedsleie utleide lokaler FKV/TS (konsernets andel)	177	224
Annualisert markedsleie ledige lokaler FKV/TS (konsernets andel)	8	6
Annualisert leieinntektsnivå FKV/TS (konsernets andel)	185	230
Sum annualisert leieinntektsnivå	4 310	4 030

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.

	2024	2023
Annualisert leieinntektsnivå	4 125	3 800
Gårdeierkostnader	542	499
Annualisert netto leieinntektsnivå	3 583	3 301
Markedsverdi eiendommer	58 612	56 568
Justering markedsverdi for tomter o.a.	437	586
Markedsverdi eiendommer etter justering	58 175	55 983
Avkastningskrav (yield)	6,2 %	5,9 %



BDO AS
Bygdøy allé 2
Postboks 1704 Vik
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Olav Thon Eiendomsselskap ASA

Uttalelse om årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Olav Thon Eiendomsselskap ASA.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- Gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen per 31. desember 2024 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 2024 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 uavhengighetsstandarter) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

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 2024. 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
Investeringseiendommer er konsernets viktigste aktiva og utgjør det vesentligste av konsernets balanse. Verdsettelsen av investeringseiendom er således av vesentlig betydning for fastsettelsen av konsernets egenkapital. Verdiendringer av investeringseiendom påvirker dessuten tidvis resultatregnskapet vesentlig. Verdsettelsen utføres av konsernet selv og kvalitetssikres 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 styrets årsberetning og notene regnskapsprinsipper og note 14.	Våre revisjonshandlinger knyttet til investeringseiendommer har omfattet en detaljert gjennomgåelse av konsernets verdsettelse av investeringseiendommene. Vi har vurdert de eksterne verdsetternes kvalifikasjoner, kompetanse og objektivitet. Vi har 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.

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 avvike konsernet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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-2024-12-31-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 verdipapirhandelloven § 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, 9.april 2025

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Erik H. Lie'.

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@olavthon.no
olt.no