



OLAV THON GRUPPEN

Olav Thon Gruppen Årsrapport 2013



Styrket portefølje
Thon Eiendom er landets ledende
private eiendomsaktør



Voksende marked
Thon Hotels er Norges tredje
største hotellkjede



Olav Thon Gruppen i 2013

FINANSIELLE FORHOLD

Resultat før skatt beløp seg til 1,5 milliarder kroner.

Bokført egenkapital økte til 10,5 milliarder kroner og egenkapitalandelen utgjorde 28 %. Verdijustert egenkapital vurderes å være betydelig høyere.

Likviditetsreserve var ved årsskiftet økt til 8,9 milliarder kroner.

EIENDOMSOMRÅDET

Leieinntektsnivået i eiendomsporteføljen økte med 8 % til 4,2 milliarder kroner, mens ledigheten var uendret på 2 %.

Thon Eiendom forvaltet åtte av landets 10 største kjøpesentre. Posisjonen som Norges største kjøpesenteraktør ble forsterket ved kjøp av eierandeler i seks kjøpesentre og ved betydelig utvidelser av ytterligere fire kjøpesentre.

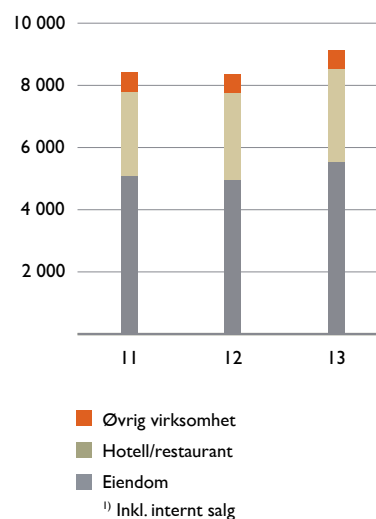
Omsetningen i kjøpesenterporteføljen som eies av konsernet økte med 6 % til 50,3 milliarder kroner, fordelt på 65 sentre i Norge og tre sentre i Sverige. I tillegg forvaltes 30 kjøpesentre for eksterne eiere.

HOTELLOMRÅDET

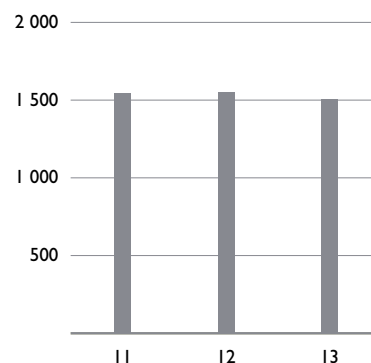
Inntekt per tilgjengelig rom (RevPAR) økte med 3 % til 461 kroner.

Thon Hotels hadde ved årsskiftet ca. 10.750 rom fordelt på 63 hoteller i Norge, fem i Brussel, ett i Rotterdam og ett i Sverige.

OMSETNING¹⁾ (MILL. KR)



RESULTAT FØR SKATT (MILL. KR)



Nøkkeltall

Millioner kroner	2013	2012	2011
Driftsresultat	2 526	2 481	2 494
Resultat før skatt	1 509	1 548	1 544
Bokført egenkapital	10 546	10 167	9 085
Bokført egenkapitalandel	28 %	28 %	26 %
Likviditetsreserver ¹⁾	8 923	8 412	8 826
Kontantstrøm drift ²⁾	1 815	1 909	1 836
Rentebærende gjeld	23 026	21 650	20 868
Rente pr. 31.12 (lån i nok)	4,64 %	4,84 %	4,76 %
Netto investeringer	2 486	2 409	1 702
Leieinntektsnivå ³⁾	4 200	3 900	3 685
Omsetning kjøpesenter ⁴⁾	61 469	60 485	57 863
RevPAR (inntekt pr. hotellrom)	461	447	464

Endrede regnskapsprinsipper m.m. gjør at enkelte størrelser avviker fra det som er oppgitt i tidligere årsrapporter.

¹⁾ Bankinskudd o.l. + Ubenyttede lånerammer

²⁾ Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter - Endring i arbeidskapital og andre tidsavgrensninger

³⁾ Inkludert andel av leieinntekter i tilknyttede selskap

⁴⁾ Eide og/eller forvaltede kjøpesenter



Posisjonen som Norges ledende kjøpesenteraktør ble ytterligere styrket i 2013.



RESULTAT FØR SKATT
(MILL. KR)

1 509

BOKFØRT EGENKAPITALANDEL

28 %

OMSETNING KJØPESENTER ⁴⁾
(MILL. KR)

61 469

02 Olav Thon Gruppen i 2013

04 Dette er OTG

08 Olav Thon Stiftelsen

10 Thon Eiendom

24 Thon Hotels

31 Øvrige virksomheter

32 Samfunnsansvar

34 Finansielle forhold

38 Nøkkeltall



OLAV THON GRUPPEN



Dette er Olav Thon Gruppen

Olav Thon Gruppen er samlebetegnelsen for virksomheter indirekte eiet av Olav Thon Stiftelsen (se side 8) og er i hovedsak engasjert innen eiendoms- og hotellvirksomhet.

Olav Thon Gruppen omsatte i 2013 for 8,3 milliarder kroner og sysselsatte ved årsskiftet 3.147 årsverk. Gruppen er delt inn i to divisjoner: Thon Eiendom og Thon Hotels.

Thon Eiendom

Gruppen eier ca. 480 eiendommer i Norge og 25 i utlandet. I tillegg disponeres ca. 40 eiendommer på langsiktige leiekontrakter. Pr: 01.01.14 var leieinntektsnivået 4.200 millioner kroner.



||
Olav Thon Gruppen
omsatte for 8,3 milliarder
kroner i 2013.
||



Målt etter leienivå fordeler eiendomsporteføljen seg på:

• Handel	64 %
• Hotell	15 %
• Kontor	14 %
• Øvrig	7 %

Geografisk er porteføljen fordelt på:

• Oslo-regionen	56 %
• Øvrig by Norge	18 %
• Øvrig storby Norge	17 %
• Utland	9 %

I 2013 var den samlede butikkomsætningen i Gruppens 98 kjøpesentre (eie/forvaltning) 61,5 milliarder kroner, en økning på 2 % fra året før.

Thon Hotels

Thon Hotels er en av Norges ledende hotellkjeder som ved årsskiftet hadde 63 hotell fordelt på ca. 9.000 rom over hele Norge i tillegg til 1.750 rom fordelt på fem hotell og to appartementshotell i Belgia og ett hotell i hhv. Nederland og Sverige.

Thon Hotels er en dominerende aktør i storbyregionene Oslo og Bergen og har hovedfokus innen yrkesreisende.

I tillegg til hotellenes serveringstilbud driver Gruppen flere serveringssteder, deriblant Scotsman, Tre Brødre og Tostrup Uteservering i Oslo.

Øvrige virksomheter

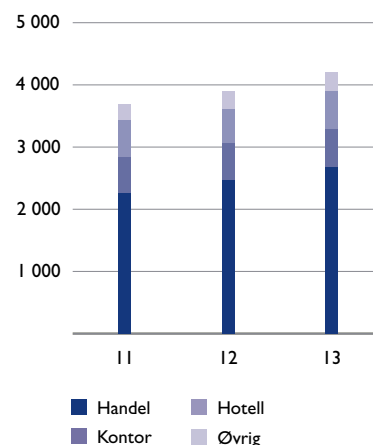
Øvrige virksomheter står for en mindre del av Gruppens inntekter og resultat. Den største enheten er industrivirksomheten Unger Fabrikker.

Opprettelsen av Olav Thon stiftelsen

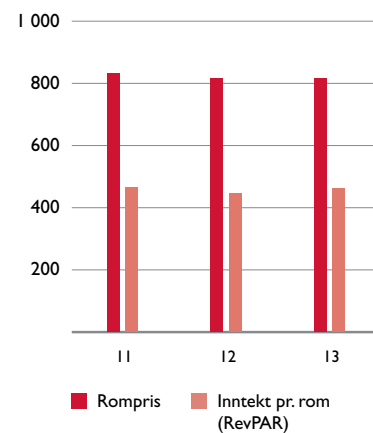
I desember 2013 ble Olav Thon Stiftelsen opprettet og Olav Thon ga samtlige aksjer i Olav Thon Gruppen AS til stiftelsen. Olav Thon Gruppen AS, morselskapet i Olav Thon Gruppen (Konsern), som inneholder virksomheter eiet gjennom de to under-konsernene Thon Holding og Olav Thon Eiendomsselskap.

Frem til og med 2012 var Olav Thon Gruppen ikke et juridisk konsern, men en samlebetegnelse for virksomheter eiet av Olav Thon, inkludert enkeltmannsforetaket Olav Thon. Disse inngår ikke lenger i Olav Thon Gruppen, og tall i årsrapporten er omarbeidet slik at de er sammenliknbare.

LEIEINNETKTSNIVÅ
THON EIENDOM (MILL. KR)



ROMPRIS OG INNTÉKT PR. ROM
THON HOTELS



Geografisk omfang

NORD-NORGE

14 | 13

KJØPESENTRE HOTELL

MIDT-NORGE

07 | 09

KJØPESENTRE HOTELL

VESTLANDET

33 | 08

KJØPESENTRE HOTELL

ØSTLANDET

34 | 31

KJØPESENTRE HOTELL

SØRLANDET

07 | 03

KJØPESENTRE HOTELL

SVERIGE

03 | 01

KJØPESENTRE HOTELL

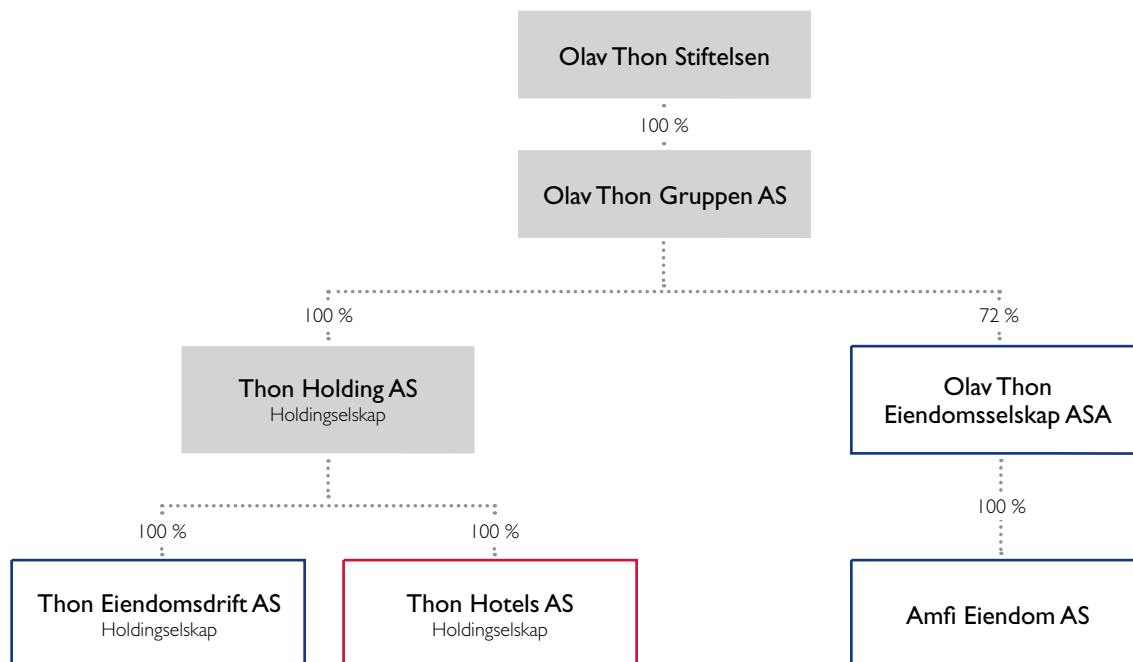
BRUSSEL^{*)}

08

HOTELL

^{*)} 5 Hoteller og 3 leilighetskomplekser.

Konsernstruktur 2013



I desember 2013 ble Olav Thon Stiftelsen opprettet og Olav Thon ga samtlige aksjer i Olav Thon Gruppen AS til stiftelsen. Olav Thon Gruppen AS, morselskapet i Olav Thon Gruppen (Konsern) som inneholder virksomheter eiet gjennom de to underkonsernene Thon Holding og Olav Thon Eiendomsselskap.

Tidslinje Olav Thon Gruppen

1923

Olav Thon blir født i Ål i Hallingdal.

1950

Karl Johans gate 7 i Oslo kjøpes for 1,7 millioner kroner, og var Olav Thons første eiendomsinvestering. Eiendommen er i dag kjent som kjøpesenteret Arkaden.

1976

Olav Thon kjøper det ærverdige og tradisjonsrike Hotel Bristol i Oslo. Dette markerer starten på hotellvirksomheten, som i dag er bygget opp til å være en av Norges største hotellkjeder.

1982

Olav Thon Eiendomsselskap blir etablert og børsnotert i 1983. Børsverdien var ved etablering 200 millioner kroner, og passerte 11 milliarder kroner ved inngangen til 2014.



Olav Thon Stiftelsen 2013

Olav Thon Stiftelsen ble opprettet 10. desember 2013 og fikk ved etableringen overført samtlige aksjer i Olav Thon Gruppen AS fra Olav Thon.

1985

Strømmen Storsenter åpnes som Norges første store kjøpesenter – «Storsenten».

1988

Olav Thon Gruppen etableres i Brussel, ved kjøp av kontoreiendom i Rue de la Loi.

1989

Hotellkjeden Rainbow Hotels etableres ved at Olav Thon Gruppens 11 hoteller samles i en egen kjede. I 2005 skifter kjeden navn til Thon Hotels.

1993

Sandvika Storsenter åpner, og blir etter flere utvidelser Norges største kjøpesenter i 2008.

1996

Olav Thon Eiendomsselskap blir deleier i Amfi Eiendom AS, senere majoritetseier og i 2008 blir selskapet et heleid datterselskap og fullverdig familiemedlem.

SAMFUNNS- ENGASJEMENT

I alle år har Olav Thon hatt som målsetning å skape verdier, etablere trygge arbeidsplasser og bidra til å utvikle gode lokalsamfunn gjennom alt han foretar seg. I stadig økende grad har både Olav Thon personlig og Olav Thon Gruppen vært aktive bidragsytere til å skape et bedre samfunn.

Den 10. desember 2013 overførte Olav Thon det meste av sine verdier, aksjene i Olav Thon Gruppen AS, til Olav Thon Stiftelsen.

Stiftelsens formål er å eie og videreføre Olav Thon Gruppens omfattende forretningsvirksomhet med eie og drift av kjøpesentre og hoteller, samt kontor- og boligeiendommer.

Stiftelsen kan i tillegg gi bidrag til allmennyttige formål, som er nærmere beskrevet i vedtektene.

LANGSIKTIG EIERSKAP

Stiftelsens styre skal i sin forvaltning av Olav Thon Gruppen videreutvikle de forskjellige virksomheter i tråd med de verdier, holdninger og ideer Olav Thon har lagt til grunn i sin forretningsdrift.

Stiftelsen skal eie alle aksjene i Olav Thon Gruppen AS, som skal ha hjemsted i Oslo. Fast eiendom skal være det største virksomhetsområde i konsernet, og en vesentlig del av denne virksomheten skal finne sted i Norge.

Vekst av virksomheten skal vektlegges, men det skal prioriteres at konsernet til enhver tid har en ubetinget stekt finansiell stilling.



Olav Thon Stiftelsen
skal utøve et stabilt
og langsiktig eierskap
og kan dele ut midler
til allmennyttige
formål.



ALLMENNYTTIGE FORMÅL

Stiftelsen kan yte støtte til formål innen det matematisk-naturvitenskapelige og medisinske fagområde, ved priser til norske og utenlandske akademiske forskere samt til forskningsprosjekter etter nærmere bekrivelse i vedtektene. Det skal legges særlig vekt på forskernes formidling av kunnskap til studentene.

Det er oppnevnt faglige råd som skal foreslå prismottakere. Første prisutdeling vil finne sted i Universitetets aula i Oslo den 5. mars 2015.

Støtte kan også gis til fremme av fremragende entreprenørskap i Norge. Videre kan støtte ytes til allmennyttige formål i de lokalsamfunn hvor Olav Thon Gruppen driver virksomhet. I tillegg kan stiftelsen også erverve eller bidra til oppføring av fast eiendom til bruk i allmennyttige formål.

2001

Thon Hotel Opera åpner som det første bygget i Oslo's nyeste bydel Bjørvika.

2004

Kjøpesentervirksomhet i Sverige etableres ved kjøp og oppføring av tre kjøpesentre tett på grensen til Norge. Nordby Shoppingsenter (2004), Töcksfors (2005) og Charlottenberg (2006).

2012

Thon Hotel EU åpner i Brussel, og med sine 1.500 rom er Thon Hotels en av de største hotellaktørene i Europas hovedstad.

2013

Olav Thon Stiftelsen ble opprettet, og fikk ved etableringen overført samtlige aksjer i Olav Thon Gruppen AS fra Olav Thon.



Thon Eiendom 2013

I 1950 startet den industrielle eiendomsvirksomheten til Olav Thon Gruppen med den første eiendomsinvesteringen på Karl Johans gate i Oslo. Kvartalet Karl Johans gate 5–7 omfatter i dag kjøpesenteret Arkaden og et større moderne kontorbygg.

Alle eiendommer i Olav Thon Gruppen forvaltes av eiendomsdivisjonen, Thon Eiendom, som består av bolig, kjøpesenter og næringseiendom. Gruppen arbeider etter strategien: «Erverve, Utvikle, Eie».

Eiendomsporteføljen i 2013

Ved årsskiftet eide Thon Eiendom ca. 480 eiendommer i Norge og 25 i utlandet. I tillegg disponeres rundt 40 eiendommer på langsiktige leiekontrakter.



||
Olav Thon Gruppen er
Norges største private
eiendomsaktør.



Målt etter leienivå fordeler eiendomsporteføljen seg på:

• Handel	64 %
• Kontor	15 %
• Hotell	14 %
• Øvrig	7 %

Geografisk fordeler porteføljen seg på:

• Oslo-regionen	56 %
• Øvrig by i Norge	18 %
• Øvrig storby i Norge	17 %
• Utland	9 %

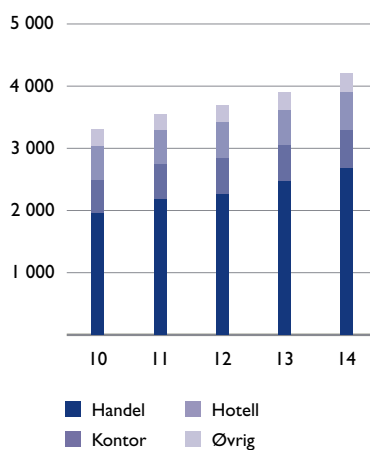
Ved inngangen til 2014 var leieinntektsnivået 4,2 milliarder kroner og ledigheten 2 %.

Kjøpesentre og øvrige handelseiendommer

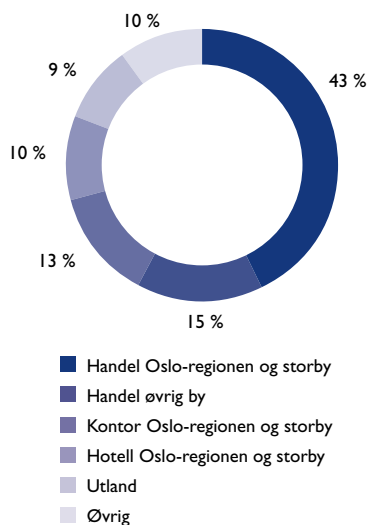
Thon Eiendom har en solid markedsposisjon blant Norges største kjøpesentre med åtte av de ti største kjøpesentrene i Norge under eie eller forvaltning. Ved inngangen til 2014 har Thon Eiendom eierinteresse i 65 kjøpesentre i Norge og forvalter 30 for andre eiere. I tillegg har Thon Eiendom eierinteresser i 3 kjøpesentre i Sverige. Samlet butikkomsättning var 61,5 milliarder kroner i 2013, en vekst på 2 % fra året før.

Årlige leieinntekter fra handelslokaler utgjør ved årsskiftet samlet nesten 2.700 millioner kroner, dvs. 64 % av Gruppens leieinntektsnivå.

LEIEINNTEKTSNIVÅ (MILL. KR)



LEIEINNTEKTSFORDELING



FAKTA THON EIENDOM

LEIEINNTEKTSNIVÅ
(MILL. KR)

4 200



EIENDOMMER NORGE

480



EIENDOMMER UTLAND

25

KJØPESENTRER¹⁾

98



OMSETNING
KJØPESENTRER (MILL. KR)¹⁾

61 469



¹⁾ Eie og forvaltning i Norge og Sverige.



Thon Eiendom har en solid markedsposisjon blant Norges største kjøpesentre med åtte av de ti største kjøpesentrene i Norge, under eie eller forvaltning.



Av dette står kjøpesentre for ca. 2.500 millioner kroner og øvrige handelseiendommer genererer ca. 200 millioner kroner. I tillegg til kjøpesentrene har Thon Eiendom en rekke frittstående butikk- og serveringslokaler, hvorav flesteparten ligger i Oslo sentrum.

I løpet av 2013 har Thon Eiendom styrket konsernets posisjon som Norges ledende kjøpesenteraktør ved kjøp av eierandeler i flere sentre. Det mest eksotiske var overtakelsen av Lompen-senteret på Svalbard, som er verdens nordligste kjøpesenter. Sørlandssenteret i Kristiansand kan etter ferdigstillelsen i november 2013 kalles Norges største kjøpesenter med hele 110.000 kvm handelsareal. Gruppen har også flere prosjekter under oppføring, blant annet Sartor Storsenter utenfor Bergen. Les mer om våre prosjekter på side 20–23 i Årsrapport 2013.

Hotelleiendommer

Thon Eiendom eide ved årsskiftet 65 hotelleiendommer med i underkant av 10.000 rom.



Thon Eiendom tilbyr over 200.000 kvm kontorlokaler i Oslo sentrum.

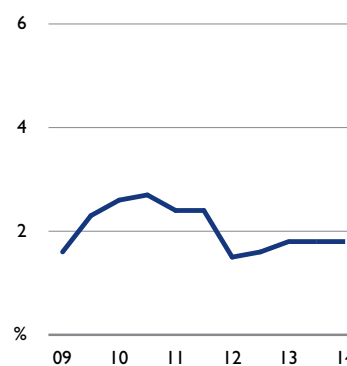
Geografisk ligger 60 % av hotellrommene i storbyregioner i Norge, med høy tetthet i Oslo og Bergen. 18 % ligger utenfor Norges grenser, primært i Brussel, Belgia. Hotellene er i hovedsak utleid på langsiktige leiekontrakter til Gruppens egen hotelloperasjon, Thon Hotels.

I løpet av 2014 gjenåpner Hotel Stefan i Oslo som Thon Hotel Rosenkrantz. Etter renoveringen har hotellet fått nye, moderne rom, restaurant og treningsrom. Les mer om våre hoteller på side 24–30 i Årsrapport 2013.

Kontoreiendommer

600 millioner kroner, dvs. 14 % av Gruppens leieinntekter, kommer fra sentralt beliggende kontoreiendommer, hovedsakelig i Oslo-regionen. Thon Eiendom tilbyr over 200.000 kvm kontorlokaler i Oslo sentrum, alt fra 15 kvm enkeltkontor til større lokaler helt opp til 8.000 kvm.

LEDIGHET





Olav Thon Gruppens strategi er å erverve, utvikle og eie eiendommer med sentral beliggenhet.



Leilighetene på Eventyrtunet har fått særpreg og gjennomtenkte planløsninger ved å legge vekt på detaljer og funksjonelle løsninger.

I Storgata 14–18 rives gammel bygningsmasse for å gi plass til et nytt høystandardbygg med både handel og kontorarealer. Les mer om prosjektet på side 21 i Årsrapport 2013.

Konsernet kjøpte i juni 2013 en 50 % eierandel i «Diagonale»-prosjektet i Bjørvika i Oslo. Prosjektet skal bestå av både kontor, handel og boliger og har et samlet areal på 38.000 kvm.

Boligeiendommer

Totalt har Thon Eiendom solgt mer enn 1.500 boliger i Oslo og Akershus, og har til enhver tid en løpende portefølje med spennende boligprosjekter til salg.

Thon Eiendom har også en betydelig portefølje av boliger til leie i Oslo. Med totalt ca. 1.000 leiligheter er Thon Eiendom blant de største aktørene i markedet for boligutleie i Oslo. Utleieporteføljen til Thon Eiendom utvides med flere nye og spennende prosjekter i Oslo.

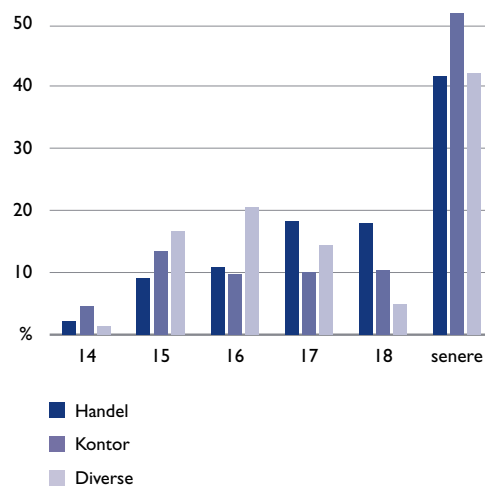
Innen boligeiendom har Gruppen mange pågående prosjekter. Sentralt i Oslo er 72 utleieleiligheter under oppføring. Nord for Oslo, på Strømmen, ble to større prosjekter ferdigstilt og overlevert beboerne i 2013. Utbyggingsprosjektet Eventyrtunet på Lørenskog fortsetter etter at de første beboerne flyttet inn høsten 2013. Les mer om prosjektet Eventyrtunet på side 21 i Årsrapport 2013.

Eiendommer i utlandet

Olav Thon Gruppen har siden 1980-tallet valgt å investere i eiendommer også utenfor Norges grenser. Årlig leieinntektsnivå ved inngangen til 2014 var i norske kroner ca. 350 millioner for eiendommer i utlandet, dvs. 9 % av Gruppens samlede leienivå.

Den internasjonale satsingen er i dag i det vesentlige konsentrert om hotelleiendommer i Belgia (Brussel) og kjøpesentereieendommer i Sverige, men Gruppen eier også eiendommer i Nederland (Rotterdam).

LEIEKONTRAKTSFORFALL



Eiendomsoversikt kjøpesenter

Ved inngangen til 2014 eide Gruppen 67 kjøpesentereieendommer, og samlet omsetning i 2013 var 50,3 milliarder kroner. Leieinntektsnivået ved inngangen til 2014 var 2,5 milliarder kroner og inkluderer også leie fra kontor- og andre typer lokaler i samme bygg. Omsetning fremkommer på 100 % basis, mens leie kun reflekterer Gruppens konsoliderte eierandel (vist i parentes hvis annet enn 100 %). Omsetning og leie er oppgitt i millioner norske kroner med unntak for kjøpesenter i Sverige hvor tallene er i millioner svenske kroner. Vekslingskursen SEK/NOK var ved inn- og utgangen av året hhv. 0,855 og 0,947.

Omsetning > 1 000 mill.

KJØPESENTER NORGE	KOMMUNE	OMSETNING 2013		LEIE 01.01.14	UTVIDELSER/ OMBYGGING
Sandvika Storsenter	Bærum	3 180	1 %	246	
Lagunen Storsenter (42 %)	Bergen	2 976	-2 %	64	
Strømmen Storsenter	Skedsmo	2 626	30 %	191	okt. 2012
Amfi Moa (ca. 85 %)	Ålesund	2 672	6 %	121	nov. 2012
Storo Storsenter	Oslo	2 110	3 %	138	
Ski Storsenter	Ski	2 060	-5 %	141	
Sørlandssenteret (50 %)	Kristiansand	1 906	16 %	70	okt. 2013
Jessheim Storsenter (ca. 53 %)	Ullensaker	1 687	1 %	60	
Sartor Storsenter (ca. 36 %)	Fjell	1 624	-15 %	33	2014
Vestkanten Storsenter	Bergen	1 539	21 %	106	nov. 2012
Amfi Steinkjer	Steinkjer	1 365	9 %	56	
Amfi Madla	Stavanger	1 225	5 %	56	
Bergen Storsenter	Bergen	1 045	-2 %	66	

Leieinntektsnivået for Gruppens kjøpesentereierdommer var nesten 2.500 millioner kroner.



Omsetning 300 – 1 000 mill.

KJØPESENTER NORGE	KOMMUNE	OMSETNING 2013		LEIE 01.01.14	UTVIDELSER/ OMBYGGING
Lørenskog Storsenter	Lørenskog	903	-4 %	56	
Amfi Roseby	Molde	797	1 %	66	
Molde Storsenter	Molde	780	5 %	30	
Amfi Alta	Alta	747	5 %	41	
Amfi Moss (50 %)	Moss	687	4 %	21	kjøpt 2013
Amfi Vågen	Sandnes	682	3 %	52	
Oasen Storsenter	Karmøy	670	0 %	36	
Amfi Borg	Sarpsborg	608	3 %	30	
Amfi Drøbak City	Frogn	524	-4 %	23	
Mosseporten (50 %)	Moss	519	-2 %	17	kjøpt 2013
Amfi Os	Os	509	3 %	23	
Amfi Pyramiden	Tromsø	503	-11 %	22	
Amfi Vågsbygd	Kristiansand	491	3 %	24	
Amfi Sogningen (50 %)	Sogndal	486	1 %	17	jun. 2013
Narvik Storsenter	Narvik	416	0 %	18	
Amfi Elverum (50 %)	Elverum	402	32 %	30	nov. 2013
Amfi Orkanger (25 %)	Orkdal	400	-5 %	4	2015
Amfi Stord	Stord	396	1 %	17	
Namsos Storsenter	Namsos	396	-1 %	18	
Amfi Mo i Rana	Rana	392	-6 %	14	
Romerikssenteret	Ullensaker	383	-2 %	18	
Amfi Narvik	Narvik	348	0 %	17	
Gunerius	Oslo	330	0 %	43	
Amfi Ørsta (50 %)	Ørsta	335	15 %	8	okt.2012
Amfi Finnsnes	Lenvik	334	0 %	19	
Sandens (50 %)	Kristiansand	325	3 %	29	kjøpt 2013
Amfi Kanebogen	Harstad	315	-2 %	18	
Amfi Svolvær (50 %)	Vågan	303	0 %	6	
Amfi Verdal	Verdal	301	2 %	11	



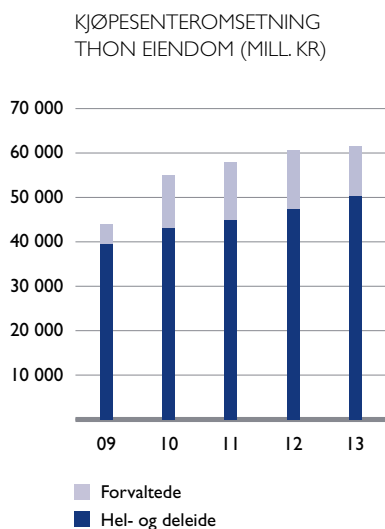
Omsetning < 300 mill.

KJØPESENTER NORGE	KOMMUNE	OMSETNING 2013		LEIE 01.01.14	UTVIDELSER/ OMBYGGING
Amfi Nærbø (25 %)	Hå	298	2 %	4	
Amfi Larvik (50 %)	Larvik	274	-3 %	11	
Amfi Åkrehamn	Karmøy	263	5 %	10	
Senter Syd	Oslo	250	-16 %	17	
Amfi Fauske (50 %)	Fauske	248	-7 %	7	
Moldetorget	Molde	241	-1 %	17	
Amfi Voss	Voss	236	3 %	11	
Amfi Geilo (50 %)	Hol	225	-5 %	5	
BB-senteret (50 %)	Nes	221	-8 %	4	
Amfi Namsos	Namsos	220	0 %	8	
Amfi Eurosenteret	Nes	218	1 %	10	
Amfi Mandal (50 %)	Mandal	198	-5 %	6	
Dombås Senter (25 %)	Dovre	197	2 %	2	
Amfi Otta (25 %)	Sel	196	4 %	3	
Amfi Kirkenes	Sør-Varanger	182	-4 %	9	
Amfi Florø	Florø	178	5 %	7	
Amfi Kragerø (50 %)	Kragerø	168	-6 %	4	
Leia Senteret (25 %)	Vikna	162	6 %	2	
Arkaden	Oslo	145	18 %	39	
Amfi Eidsvoll (50 %)	Eidsvoll	125	-13 %	2	2014
Åsane Stormarked	Bergen			19	2014
Lompesenteret	Svalbard			6	kjøpt 2013
Østerås Senter	Bærum			18	kjøpt 2014



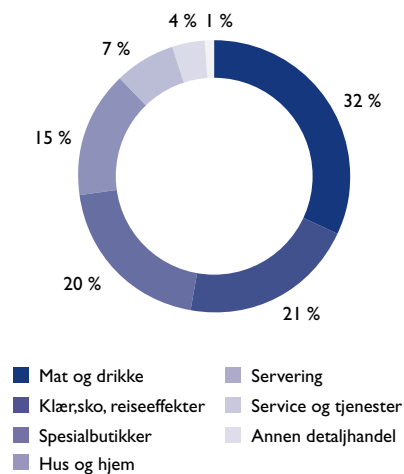
Kjøpesenter Sverige

KJØPESENTER SVERIGE	KOMMUNE	OMSETNING 2013		LEIE 01.01.14	UTVIDELSER/ OMBYGGING
Nordby Shoppingcenter (55 %)	Strömstad	3 942	-2 %	150	nov. 2012
Charlottenbergs Shoppingcenter	Eda	1 680	0 %	54	2014
Töcksfors Shoppingcenter	Årjäng	774	1 %	40	mars 2013



||
Nordby Shoppingcenter
er Thon Eiendoms
strørste kjøpesenter.
||

BRANSJEFORDELING KJØPESENTER



Oversikt over Gruppens største nærings-eiendommer

Ved inngangen til 2014 hadde Gruppens nærings-eiendommer et samlet leieinntektsnivå på i overkant av 1.700 millioner kroner. Oversikten viser kun Gruppens største eiendommer med årlig leienivå over 10 millioner kroner. Leieinntektsnivået er oppgitt i millioner norske kroner. Utleieareal omfatter ikke parkeringsareal.

Nærings-eiendom

NÆRINGSEIENDOM	LEIE 01.01.14	TYPE LOKALER	UTLEIE- AREAL/ROM	KOMMUNE/LAND
Munkedamsveien 45	95	Kontor/hotell (Vika Atrium)	37 000	Oslo
Stenersgata 2/4/8	72	Kontor/handel	21 700	Oslo
Dronning Eufemias gate 2/4	66	Hotell (Opera)	480 rom	Oslo
Pilestredet 54/56 – Bislettgata 4/6/8	53	Kontor	27 100	Oslo
Gardermoen Park	46	Lager/kontor	42 200	Ullensaker
Nesgata 1	40	Hotell (Arena)	355 rom	Skedsmo
Kristian IV's gate 7	36	Hotell (Bristol)	251 rom	Oslo
Balder Allè 2	32	Hotell (Oslo Airport)/kontor	435 rom	Ullensaker
Torggata 2/4/6	31	Kontor/handel	15 800	Oslo
Thon Hotel EU	29	Hotell (EU)	405 rom	Brussel, Belgia
Stortingsgata 8	29	Kontor/handel/hotell (Cecil)	11 600	Oslo
Karl Johans gate 25 (Tostrupgården)	28	Kontor/handel	6 900	Oslo
Hausmanns gate 23/25/27	25	Kontor	11 900	Oslo
Karl Johans Kvartalet	24	Handel/kontor/Bolig	7 500	Oslo
Arbeidersamfunnets plass	23	Kontor/handel	16 300	Oslo
Kokstadveien 3	23	Hotell (Bergen Airport)	247 rom	Bergen
Kongsgaten 32	22	Hotell (Maritim)	223 rom	Stavanger
Rosenkrantzgate 16/18	21	Kontor	7 700	Oslo
Thon Hotel Brussels City Centre	21	Hotell (Brussels City Centre)	454 rom	Brussel, Belgia
Sandviksveien 186	19	Hotell (Oslofjord)	248 rom	Bærum
Vitaminveien 11/Sandakerveien 109/111	18	Kontor/handel	11 900	Oslo
Universitetsgata 22/24/26	16	Kontor/servering	9 400	Oslo
Wergelandsveien 5	16	Hotell (Slottsparken)	253 rom	Oslo
Torggata 5	16	Kontor/handel	8 700	Oslo
Pilestredet Park	16	Kontor/handel	12 800	Oslo
Bogstadveien 20	16	Hotell (Gyldenløve)/handel	164 rom	Oslo



||

Ved inngangen til
2014 hadde Gruppens
næringseiendommer et
samlet leieinntektsnivå på
i overkant av 1.700
millioner kroner.

||



Forts. næringseiendom

NÆRINGSEIENDOM	LEIE 01.01.14	TYPE LOKALER	UTLEIE- AREAL/ROM	KOMMUNE/LAND
Bradbenken 3/5	15	Hotell (Bergen Brygge)	229 rom	Bergen
Torgallmenningen 11	15	Hotell (Bristol Bergen)	138 rom	Bergen
Stortorvet 2	13	Kontor/handel	3 500	Oslo
Industriveien 33	13	Kontor	10 600	Bærum
O.J Kaarbøsgate 5	12	Hotell (Lofoten)	161 rom	Svolvær
Moloveien 14	12	Hotell (Nordlys)	147 rom	Bodø
Dalsbergstien 19 / Lille Bislett 20–28	12	Handel	3 900	Oslo
Karl Johans gate 16	11	Handel/kontor	4 500	Oslo
Klubbgata 1	11	Kontor/handel	9 200	Stavanger
Bogstadveien 26/28 – Holmboesgate 1	11	Handel/bolig	8 800	Oslo
Brugata 8,10,12,14	11	Handel/kontor/bolig	7 400	Oslo
C.J Hambros plass 5/Pilestredet 9	11	Kontor/handel	5 400	Oslo
Stenersgata 10/Lybekkergata 3	11	Hotell (Terminus)	162 rom	Oslo
St. Olavs gate 31	10	Hotell (Europa)	168 rom	Oslo
Torggata 11/Storgata 13 (Strøget)	10	Handel/kontor	5 700	Oslo
Grønnegata 43/45	10	Hotell (Polar)	130 rom	Tromsø
Stanhope Hotel	10	Hotell (Stanhope)	125 rom	Brussel, Belgia
Dronningens gate 19/21	10	Hotell (Astoria)	180 rom	Oslo
Vitaminveien 6	10	Handel/kontor	6 400	Oslo
Thon Hotel Bristol Stephanie	10	Hotell (Bristol Stephanie)	142 rom	Brussel, Belgia



BYUTVIKLING UTENFOR BERGEN

I Fjell kommune utenfor Bergen bygges nå en helt ny by – Sotra Kystby.

Her skal det bli godt å leve med fem til seks tusen nye boliger, turområde, helseinstitusjoner, kulturhus, parker, småbåthavn og vrirleområde langs sjøen. Sotra Kystby vil dessuten få et av landets flotteste idretts- og aktivitetsanlegg.

Kjernen i byen vil være Sartor Storsenter. Ved å legge parkering under bakken vil området rundt senteret preges av brede gater med fortau og sykkelveier, koselige gågater og åpne møteplasser. Her blir det også kino, flere butikker, restauranter, boliger, servicebygg og kontorareal.

Det er også innledet et samarbeid med Thon Hotels om etablering av et Conference hotell med konferansesal med plass til 200 personer og en restaurant med høy standard.

Sotra kystby

Utbygging startet 8. juni 2012
Areal på 10.000 dekar
Opp til 6.000 boliger

Sartor Storsenter

I juni 2013 var det første bygget ferdig innflyttet, og består av 13 butikker i et tilbygg til Sartor Storsenter.

Bygges ut i etapper hvor deler av senteret stenges mens utbygging pågår. Den store nyåpningen skjer i november 2014. Hele utbyggingen av Sartor Storsenter er planlagt ferdigstilt høsten 2016. Senteret vil da bestå av ca. 150 butikker fordelt på 78.000 kvm.

Thon Hotels

Mellom 220 og 245 rom
Konferansesal for 200 personer





MYK FASADE MOT BYBILDET

Midt i sentrum av Oslo bygger vi et høystandardbygg for utleie. Storgata 14–18 vil stå vegg i vegg med Gruppens Hovedkontor i Stenersgata 2.

Bygget får åtte etasjer med forretningsareal i underetasje, 1. og 2. etasje, og kontorlokaler fra 3. etasje. Ferdigstillelse av bygget ventes å skje i 2016. Totalt utleieareal er ca. 13.000 kvm for både kontor og forretning.



EVENTYR PÅ LØRENSKOG – ET NYTT SENTRUM

Eventyrtunet vil få flotte parkområder rett utenfor døren og kort vei til stor-slått natur og rike turmuligheter innover i Østmarka. Bilfrie utearealer, med gressplener og beplantning, gjør Eventyrtunet til et frodig og grønt område.

Prosjektet består av en god blanding boliger og næringslokaler som sammen vil skape et spennende miljø. Området vil preges av urbane kvaliteter med spennende arkitektur og grønne parker.

Til de fleste leiligheter medfølger parkeringsplass i felles garasjeanlegg. Det er god kommunikasjon mot Oslo og andre tettsteder i Akershus.

Fakta Eventyrtunet

Ca. 350 nybygde boliger for salg
Første byggetrinn med 90 leiligheter er ferdigstilt og de første beboere flyttet inn høsten 2013.

Det neste er under bygging med ytterligere 145 leiligheter som får innflytting våren 2015.

Ca. 70-80 leiligheter er under planlegging som del av byggetrinn tre.

Større bygge- og utviklingsprosjekter



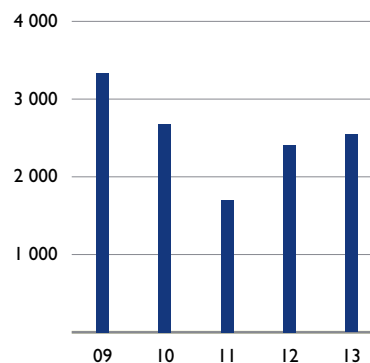
Netto investeringer i 2013 var 2.486 millioner kroner.



Ferdigstilt

PROSJEKT	STATUS	2013	SEGMENT	AREAL ¹⁾	
				UTVIDELSE	TOTALT
Sørlandssenteret	Ferdigstilt	2013	Kjøpesenter	36 000 kvm	110 000 kvm
Amfi Elverum	Ferdigstilt	2013	Kjøpesenter	7 000 kvm	26 000 kvm
Amfi Sogningen	Ferdigstilt	2013	Kjøpesenter	6 000 kvm	24 000 kvm
Töcksfors Shoppingcenter	Ferdigstilt	2013	Kjøpesenter	5 000 kvm	33 000 kvm
Karl Johans gate 6b	Ferdigstilt	2013	Handel	2 500 kvm	2 500 kvm
Karl Johans gate 6b	Ferdigstilt	2013	Bolig	42 leiligheter	42 leiligheter
Eventyrtnet	Ferdigstilt	2013	Bolig	83 leiligheter	83 leiligheter
Sagdalen Park	Ferdigstilt	2013	Bolig	73 leiligheter	73 leiligheter
Thon Hotel Sandven	Ferdigstilt	2013	Hotell	71 rom	102 rom

NETTO INVESTERINGER (MILL. KR)



II

Nybygget i Storgata 14–18 vil tilføre Oslo sentrum ca. 13.000 kvm kontor- og forretningslokaler.

II



Under oppføring

PROSJEKT	STATUS	SEGMENT	AREAL ¹⁾		
			UTVIDELSE	TOTALT	
Charlottenberg Nord (50 %)	Under oppføring	2014	Kjøpesenter	27 500 kvm	27 500 kvm
Sartor Storsenter	Under oppføring	2014	Kjøpesenter	3 200 kvm	23 600 kvm
Amfi Orkanger	Under oppføring	2014	Kjøpesenter	12 000 kvm	17 000 kvm
Råholsenteret/ Amfi Eidsvoll	Under oppføring	2014	Kjøpesenter	11 000 kvm	17 000 kvm
Åsane Stormarked	Under oppføring	2014	Kjøpesenter	2 000 kvm	14 500 kvm
Amfi Voss	Under oppføring	2014	Kjøpesenter	3 500 kvm	10 400 kvm
Amfi Stord	Under oppføring	2014	Kjøpesenter	P-Hus	16 500 kvm
Amfi Mandal	Under oppføring	2015	Kjøpesenter	19 500 kvm	27 000 kvm
Gardermoen Park	Under oppføring	2014	Lager/Kontor	3 700 kvm	39 000 kvm
Thorvald Meyersgate 63–67	Under oppføring	2014	Bolig	39 leiligheter	39 leiligheter
Verkstedalléen 8	Under oppføring	2014	Bolig	33 leiligheter	33 leiligheter
Skippergata 30/32	Under oppføring	2014	Bolig	16 leiligheter	16 leiligheter
Hausmannsgate 31	Under oppføring	2015	Bolig	17 leiligheter	17 leiligheter
Amfi Mandal	Under oppføring	2015	Bolig	33 leiligheter	33 leiligheter
Thon Hotel Stefan/TH Rosenkrantz Oslo	Under oppføring	2014	Hotell	150 rom	150 rom
Storgata 14–18	Under oppføring	2016	Kontor/Handel	13 900 kvm	13 900 kvm
«Diagonale», Bjørvika, (50 %)	Under oppføring	2017/2018	Kontor/Bolig/Handel	38 000 kvm	38 000 kvm

¹⁾ Utvidelse og totalt areal viser utleibart areal (ekskl. parkering).



Thon Hotel Opera

Thon Hotels 2013

Fremover skal antall hoteller økes med et sterk fokus på tydelige hotellkonsepter, grønne konferanser og digital utvikling.

Miljøansvar

Thon Hotels prioriterer miljøarbeidet og har siden 2007 jobbet systematisk med å miljøsertifisere sine hoteller som Miljøfyrstårn. Ved utgangen av 2013 er 55 av kjedens hoteller sertifisert som Miljøfyrstårn i tillegg til Thon Hotels' hovedkontor.

Når et hotell blir sertifisert som Miljøfyrstårn, må man oppfylle en rekke krav og igangsette tiltak innen flere områder:

- Energikonsolidering.
- Reduksjon av avfall og miljøvennlig avfallshåndtering.
- Innkjøpsfokus på miljøvennlige produkter.
- Fokus på tiltak for bedre arbeidsmiljø.
- Økologisk mattilbud.



Thon Hotel Bergen Airport

Thon Hotels har i samarbeid med Stiftelsen Miljøfyrtårn og klimapartnere utviklet Grønne Konferanser. Dette er konferanser som er i tråd med Stiftelsen Miljøfyrtårns standard og bransjekrav. Grønne Konferanser er samarbeid med kunden mot et felles mål om å tilrettelegge for størst mulig reduksjon av CO₂-utslipp i forbindelse med konferansen.

Thon Hotels hadde per 31.12.2013 Grønne Konferanser på 15 av kjedens kurs- og konferansehoteller:

Digitale kanaler

Thon Hotels har i flere år satset på utvikling av brukervennlige løsninger for hotellbooking via internett. Det har også i 2013 vært en sterk økning i antall hotellbestillinger via kjedens nettsider:

Nye hoteller

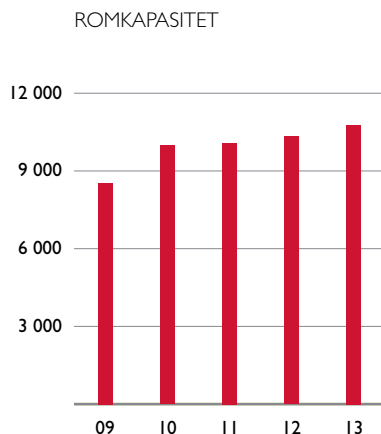
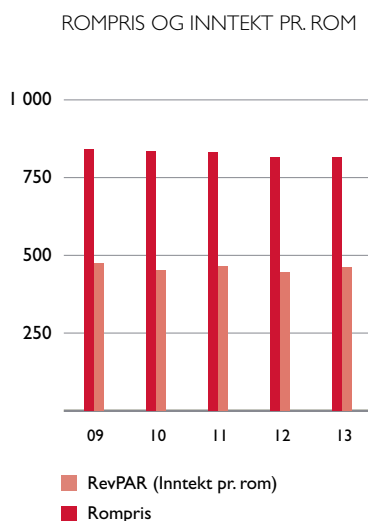
Pr. 31.12.2013 hadde Thon Hotels 64 hoteller i Norge og ett hotell i Sverige. Thon Hotels er den tredje største hotellkjeden i Norge, med en markedsandel på 12 %. Thon Hotels er dominerende aktør i Oslo med en romandel på 27 %.

Det ble inngått franchiseavtale mellom Thon Hotels og Thon Hotel Vårsøg i Sumadal som kom inn i kjeden fra mai 2013. Hotellet har 70 rom og er et Conference-hotell. Ærverdige Britannia Hotel i Trondheim kom inn i kjeden i juni 2013.

Thon Hotels er den tredje største hotellkjeden i Norge.



Thon Hotel Oslofjord



NØKKELTALL THON HOTELS



OMSETNING (MILL. KR)

2 677



ÅRSVERK

1 584



HOTELLER NORGE

64

HOTELLER UTLAND

10



ROM NORGE

9 164

ROM UTLAND

1 757



Thon Hotel Bergen Airport gjennomgikk en total renovering og oppussing i 2013 og er et av Bergenområdets største kurs- og konferansehoteller.

Hotellet har 247 rom, gode kurs- og konferansefasiliteter og er også et Conference-hotell.

Thon Hotels er en av de største aktørene i Brussel med fem hoteller og tre leilighetskomplekser. Etter åpningen av Thon Hotel EU i 2012 har Thon Hotels over 1.500 rom i Europas hovedstad. Dette gjør Thon Hotels til en av de tre største hotellaktørene i byen.

Oppussing

Det har i løpet av 2013 blitt gjort omfattende oppussingsarbeid på flere av hotellene i kjeden. Dette arbeidet videreføres i 2014.

Samarbeid med First Hotels

Salgs- og markedssamarbeidet med First Hotels om en samlet skandinavisk dekning ble videreført i 2013. First Hotels har i alt 52 hoteller i Skandinavia, hvorav 29 hoteller i Sverige, 11 i Norge og 13 i Danmark. Samarbeidet innebærer at kjedene samlet kan tilby et bredt utvalg av hotellprodukter innenfor et stort geografisk område. Samtidig vil begge kjeder opprettholde fullt eierskap og styringsrett for sine respektive merkevarer.

Hotellkonsepter for alle anledninger

Thon Conference – profesjonelle møteplasser

Er spesielt tilrettelagt for møter og konferanser, med moderne konferansefasiliteter og topp kvalitet på teknisk utstyr. Her tilrettelegges alt spesielt for det enkelte arrangement, og god personlig rådgivning sikrer at alt ved konferansen går som planlagt.

Thon City – komfort i sentrum

Hotellene ligger midt i byen i umiddelbar nærhet til alt som skjer, og er spesielt tilrettelagt for frekvente reisende med ekstra komfortbehov. Alle rom har en god arbeidsplass og i lobbyen er det fri tilgang på kaffe og aviser.

Thon Budget – smart og enkelt

Moderne og funksjonelle hoteller som er spesielt tilpasset reisende som vil bo smart, enkelt og rimelig. Her har gjestene alt de trenger for en god natts søvn og slipper å betale for det overflødige.



Grønne Konferanser er et samarbeid med kunden mot et felles mål om å tilrettelegge for størst mulig reduksjon av CO₂-utslipp i forbindelse med konferansen.



Thon Hotels hotelloversikt 2012



Thon Hotels har 64
hoteller i Norge.



Thon Hotels Norge

	STED	ANTALL ROM
Thon Hotel Opera	Oslo	480
Thon Hotel Slottsparken	Oslo	253
Thon Hotel Bristol	Oslo	251
Thon Hotel Astoria	Oslo	180
Thon Hotel Munch	Oslo	180
Thon Hotel Linne	Oslo	174
Thon Hotel Europa	Oslo	168
Thon Hotel Gyldenløve	Oslo	164
Thon Hotel Terminus	Oslo	162
Thon Hotel Spectrum	Oslo	151
Thon Hotel Rosenkrantz Oslo	Oslo	150
Thon Hotel Ullevaal Stadion	Oslo	144
Thon Hotel Oslo Panorama	Oslo	118
Thon Hotel Cecil	Oslo	111
Thon Hotel Vika Atrium	Oslo	79
Thon Hotel Alta	Alta	150
Thon Hotel Vica	Alta	24
Thon Hotel Arendal	Arendal	120
Thon Hotel Vette	Asker	155
Thon Hotel Bergen Airport	Bergen	247
Thon Hotel Bergen Brygge	Bergen	229
Thon Hotel Bristol Bergen	Bergen	138
Thon Hotel Rosenkrantz	Bergen	129
Thon Hotel Nordlys	Bodø	147
Thon Hotel Brønnøysund	Brønnøysund	142
Thon Hotel Torghatten	Brønnøysund	43
Thon Hotel Elverum ¹⁾	Elverum	95



55 av kjedens hoteller er Miljøfyrtårnsertifisert.



Thon Hotel Arena

Fortsettelse Thon Hotels Norge

	STED	ANTALL ROM
Thon Hotel Bjørneparken	Flå	56
Thon Hotel Oslo Airport	Gardermoen	435
Thon Hotel Gardermoen	Gardermoen	260
Thon Hotel Halden ¹⁾	Halden	88
Thon Hotel Hammerfest	Hammerfest	103
Thon Hotel Sentrum	Hammerfest	30
Thon Hotel Harstad	Harstad	140
Thon Hotel Saga ¹⁾	Haugesund	107
Thon Hotel Kautokeino	Kautokeino	65
Thon Hotel Kirkenes	Kirkenes	144
Thon Hotel Kristiansand ^{1) 2)}	Kristiansand	111
Thon Hotel Wergeland ¹⁾	Kristiansand	30
Thon Hotel Kristiansund	Kristiansund	100
Thon Hotel Backlund ¹⁾	Levanger	65
Thon Hotel Arena	Lillestrøm	355
Thon Hotel Lillestrøm	Lillestrøm	51
Thon Hotel Triaden	Lørenskog	146
Thon Hotel Moldefjord	Molde	84
Thon Hotel Sandven	Norheimsund	102
Thon Hotel Sandnes ¹⁾	Sandnes	92
Thon Hotel Oslofjord	Sandvika	248
Thon Hotel Skeikampen	Skeikampen	115



Palmehaven på Britannia Hotel har vært Trondheims storstue siden 1918.



Britannia Hotel

Fortsettelse Thon Hotels Norge

	STED	ANTALL ROM
Thon Hotel Ski	Ski	109
Thon Hotel Høyers	Skien	100
Thon Hotel Maritim	Stavanger	223
Thon Hotel Vårsøg ¹⁾	Surnadal	70
Thon Hotel Lofoten	Svolvær	161
Thon Hotel Tromsø	Tromsø	152
Thon Hotel Polar	Tromsø	130
Britannia Hotel	Trondheim	247
Thon Hotel Gildevangen	Trondheim	163
Thon Hotel Trondheim	Trondheim	106
Thon Hotel Prinsen ¹⁾	Trondheim	81
Thon Hotel Brygga	Tønsberg	68
Thon Hotel Hallingdal	Ål	60
Thon Hotel Ålesund ¹⁾	Ålesund	105
Thon Hotel Åsgårdstrand	Åsgårdstrand	78
Sum Thon Hotels Norge		9 164

¹⁾ Franchise Thon Hotels

²⁾ Åpner / nytt i 2014



Thon Hotels har over 1.500 hotellrom i Brussel.



Thon Hotel EU, Brussel

Thon Hotels utland

	STED	ANTALL ROM
Stanhope Hotel	Brussel	125
Thon Hotel Bristol Stephanie	Brussel	142
Thon Hotel Brussels Airport	Brussel	100
Thon Hotel Brussels City Centre	Brussel	454
Thon Hotel EU	Brussel	405
Thon Residence EU	Brussel	37
Thon Residence Florence	Brussel	42
Thon Residence Parnasse	Brussel	160
Thon Hotel Charlottenberg	Eda	200
Tulip Inn Rotterdam	Rotterdam	92
Sum Thon Hotels utland		1 757

Øvrige virksomheter



KINOSENTER AS

Selskapet driver kinosenteret i Ski med tilhørende kafé og kiosk. Kinosenteret ligger i Ski Storsenter. Samlede driftsinntekter i 2013 var 32 millioner kroner og selskapet sysselsatte 11 årsverk.



CONRAD LANGAARD AS

Conrad Langaard AS selger og distribuerer ulike tobakksvarer. I 2013 var omsetningen 77 millioner kroner og selskapet sysselsatte 21 årsverk.



PANTELOTTERI AS

60 %

Selskapets aktivitet er drift av Pantelotteriet, som er tilgjengelig på 1.845 panteautomater i dagligvareforretninger. Selskapet eies i fellesskap av Olav Thon Gruppen og Røde Kors, og overskuddsmottaker er Røde Kors.



TIME PARK/TIME PARK SERVICES AS

Time Park er Norges raskest voksende private parkeringsselskap, med over 30.000 parkeringsplasser å tilby. Selskapenes omsetning i 2013 var 149 millioner kroner og sysselsatte 31 årsverk.



UNGER FABRIKKER AS

Unger Fabrikker AS er en kjemisk industribedrift i Fredrikstad som produserer og selger innsatsvarer til såpe- og kosmetikkindustrien. Bedriften hadde i 2013 en omsetning på 398 millioner kroner. Bedriften sysselsatte 95 årsverk.



FOLLO FJERNVARME AS

Selskapets virksomhet er produksjon, salg og distribusjon av fjernvarme. Selskapet omsatte i 2013 for 36 millioner kroner og sysselsatte 4 årsverk.



RYGGE SIVILE LUFTHAVN AS

40 %

Rygge Sivile Lufthavn AS driver den sivile lufthavnen Moss Lufthavn Rygge, som åpnet i 2007. Moss Lufthavn Rygge har dermed etablert seg som en stor og effektiv regional lufthavn. I 2013 hadde selskapet samlede driftsinntekter på 289 millioner kroner og sysselsatte 8,8 årsverk.



Grønne konferanser: Thon Hotels tilbyr grønne konferanser til bedrifter som ønsker å ta miljøansvar.

BÆREKRAFTIG VERDISKAPNING

Olav Thon Gruppen arbeider systematisk med samfunnsansvar innenfor områdene menneskerettigheter, arbeidsforhold, miljø, anti-korrupsjon og sosialt ansvar. Samfunnsansvar er viktig for hele Gruppens virksomhet da det bidrar til å skape verdier og lage føringer som vil lede selskapet i en bærekraftig retning.





SAMFUNNSENGASJEMENT OG SOSIALT ANSVAR – EN ETABLERT TRADISJON

alle år har Olav Thon hatt som målsetting å være med på å skape verdier, trygge arbeidsplasser og å bidra til utviklingen av trygge og gode lokalsamfunn gjennom sin forretningsdrift.

Gjennom hele sitt liv har både Olav Thon personlig og Olav Thon Gruppen vært aktive bidragsytere til å skape et bedre samfunn.

De senere årene har samfunnsengasjement kommet til syne blant annet gjennom de tre stiftelsene Olav Thons stiftelse, Olav Thons stiftelse for samfunnsnyttige formål og stiftelsen Vassfaret Bjørnepark. Videre ivaretas Olav Thon Gruppens samfunnsengasjement i betydelig grad ved det enkelte hotell, kjøpesenter og den øvrige virksomhet.



Samfunnsengasjement: opp gjennom årene har både Olav Thon og Gruppen vært opptatt av å skape trygge arbeidsplasser og å bidra til utvikling av gode lokalsamfunn.

FNS GLOBAL COMPACT OG GLOBAL REPORTING INITIATIVE (GRI)

mai 2013 knyttet Olav Thon Gruppen seg til FNs Global Compact, et nettverk og et redskap for bedrifter som ønsker å jobbe aktivt og seriøst med bærekraftsutvikling. Tilknytningen til FNs Global Compact betyr at konsernet i årene fremover vil

definere de viktigste områdene i kjernedriften der arbeidet med bærekraftig utvikling kan forbedres. Dette skal følges opp gjennom konkrete mål og tiltak, etter rammeverket til GRI og dokumenteres i en årlig bærekraftsrapport.

Finansielle forhold

Finansiell strategi

Olav Thon Gruppen opererer i en kapitalintensiv bransje, hvor valg av finansiell strategi er av stor betydning. Et bærende element er målsettingen om å opprettholde en solid finansiell posisjon, kjennetegnet ved en høy egenkapitalandel og betydelige langsiktige likviditetsreserver.

En slik strategi skal bidra til å redusere den finansielle risiko, og å sikre finansiell handlingsfrihet til å kunne utnytte investeringsmuligheter raskt.

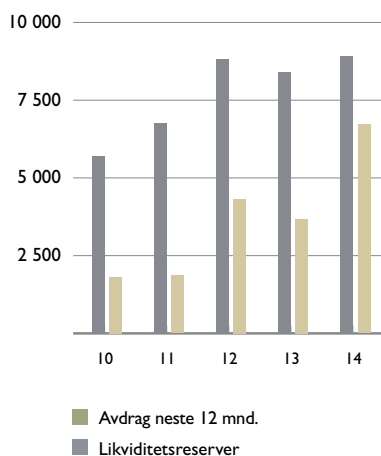
Soliditet

Olav Thon Gruppens bokførte egenkapital pr. 31.12.13 var 10.546 millioner kroner (10.167), og egenkapitalandelen var 28 % (28).

Ved årsskiftet hadde Gruppen en rentebærende gjeld på 23.026 millioner kroner (21.650).

Gruppens verdijusterte egenkapital vurderes å være vesentlig høyere enn den bokførte egenkapitalen. Leieinntektene indikerer en brutto avkastning på eiendomsporteføljens bokførte verdier på 12 %.

LIKVIDITETSRESERVER OG
AVDRAG NESTE 12 MND. (MILL. KR)



Ved årsskiftet var Gruppens likviditetsreserver 8.923 millioner kroner.



Likviditetsreserver

Ved årsskiftet var Gruppens likviditetsreserver 8.923 millioner kroner (8.412), bestående av kortsiktige plasseringer på 1.162 millioner kroner (1.042) og ubenyttede kredittrammer på 7.760 millioner kroner (7.378).

Avdragsprofil

Gruppens rentebærende gjeld på 23.026 millioner kroner (21.650) har en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 3,6 år (3,7). 30 % (17) av gjelden forfaller i 2014, 58 % (63) i perioden 2015 – 2018, mens 12 % (20) forfaller i 2019 eller senere.

Renteforfallstruktur

Ved årsskiftet var gjennomsnittrenten for Gruppens portefølje av lån og finansielle instrumenter 4,55 % (4,71). For lån i norske kroner var gjennomsnittrenten 4,64 % (4,84).

Vektet gjennomsnittlig rentebinding var 5,0 år (5,6). 32 % (31) av gjelden skal rentereguleres i 2014, 6 % (5) i årene 2015 – 2018, mens 62 % (64) av gjelden har rentebinding utover 5 år.

Valutafinansiering

Fremmedkapitalfinansieringen av datterselskapene i utlandet foretas i lokal valuta. Ved årsskiftet utgjorde valutalån 10 % (10) av Gruppens rentebærende gjeld, fordelt på svenske kroner (6 %) og euro (4 %).



Pr. 31.12.13 hadde Gruppen lån og ubenyttede kreditt-rammer på totalt 30.786 millioner kroner.



Finansieringskilder

Gruppens låneportefølje er sammensatt av langsiktige lån opptatt i norske og nordiske finansinstitusjoner samt lån opptatt direkte i det norske kapitalmarkedet.

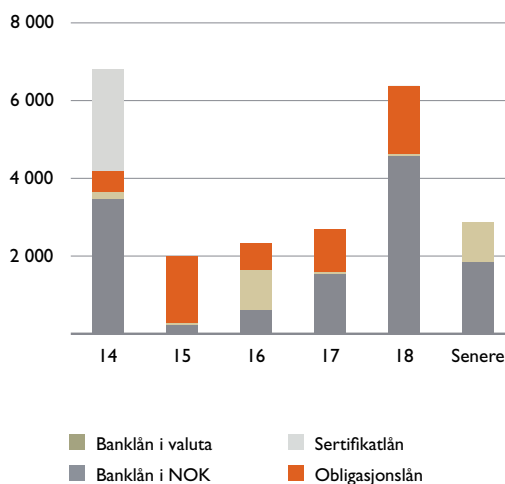
Pr. 31.12.13 hadde Gruppen lån og ubenyttede kreditt-rammer på totalt 30.786 millioner kroner (29.028) hvorav 7.760 millioner kroner (7.378) var ubenyttet.

Ved årsskiftet var Gruppens bankfinansiering på 22.211 millioner kroner (23.843) hvorav 7.760 millioner kroner (7.378) var ubenyttet. En vesentlig del av bankfinansieringen er etablert i form av revolverende kreditt-rammer med lang løpetid.

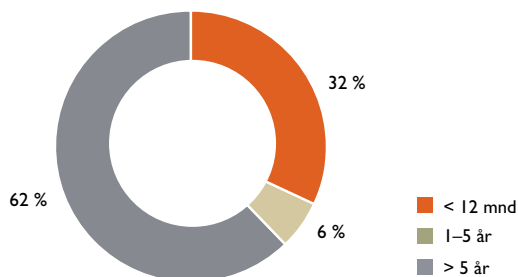
I kapitalmarkedet er Olav Thon Gruppens låntakere Olav Thon Eiendomsselskap ASA og Thon Holding AS. Det norske kapital- markedet benyttes gjennom utstedelse av sertifikat- og obligasjonslån i eget navn.

Ved årsskiftet hadde Gruppen 14 sertifikat- lån med totalt utestående 2.600 millioner kroner (2.595). I obligasjonsmarkedet hadde Gruppen utestående 14 lån på til sammen 5.975 millioner kroner (2.590) på samme tidspunkt.

AVDRAG (MILL. KR)



RENTEREGULERING





For lån i norske kroner var gjennomsnittrenten 4,64 %.



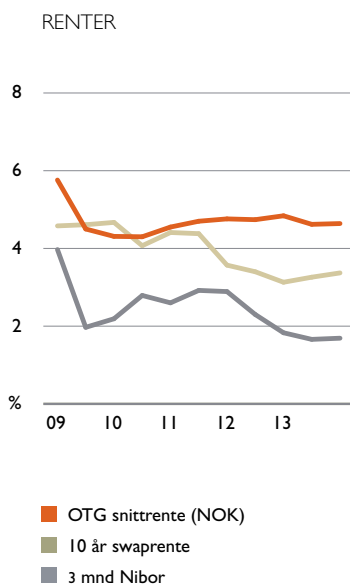
Den største finansielle risiko for Olav Thon Gruppen er knyttet til Gruppens tilgang til og prisen på finansiering i bank- og kapitalmarkedet. Prisen på finansiering avhenger av de kortsiktige og langsiktige markedsrentene og den spesifikke kredittmarginen som Gruppen må betale i markedet. Kredittmarginen er knyttet opp mot Gruppens kredittverdighet og det generelle tilbudet av og etterspørselen etter kreditter.

Renteutviklingen

De kortsiktige og langsiktige markedsrentene viste noe ulik utvikling i 2013. Den kortsiktige markedsrenten (3 mnd. NIBOR) falt til 1,69 % (1,83), mens den langsiktige markedsrenten (10 års swap) steg til 3,37 % (3,13).

Kredittmarkedet

Indikert kredittmargin for Olav Thon Eiendomsselskaps 5 års obligasjonslån ble redusert til 1,15 % (1,50), mens kredittmarginen for sertifikatlån med 12 måneders løpetid økte til 0,45 % (0,30). Kredittmarginen for Thon Holding i kapitalmarkedet er normalt mellom 0,05 - 0,10 prosentpoeng høyere enn for Olav Thon Eiendomsselskap.





Nøkkeltall

(NOK million)	2013	2012	2011
Resultat			
Leieinntekter (eksterne)	3 402	3 116	3 009
Driftsinntekter	8 303	7 641	7 388
Driftsresultat	2 526	2 481	2 494
Netto rentekostnader	1 007	965	969
Resultat før skatt	1 509	1 548	1 544
Soliditet			
Bokført egenkapital	10 546	10 167	9 085
Bokført egenkapitalandel	28 %	28 %	26 %
Sum eiendeler	38 101	36 211	34 413
Likviditet			
Likviditetsreserver ¹⁾	8 923	8 412	8 826
Avdrag neste 12 mnd	6 791	3 681	4 313
Kontantstrøm drift ²⁾	1 815	1 909	1 836
Netto rentebærende gjeld / Kontantstrøm drift	11,7	10,6	11,0
Rentedekningsgrad ³⁾	3,1	3,2	3,1
Finansiering			
Rentebærende gjeld	23 026	21 650	20 868
Andel valutalån	10 %	10 %	10 %
Løpetid lån (år)	3,6	3,7	4,5
Rente pr. 31.12 (lån i NOK)	4,64 %	4,84 %	4,76 %
Rentesikring (over 1 år)	68 %	69 %	67 %
Eiendom			
Netto investeringer	2 486	2 409	1 702
Leieinntektsnivå ⁴⁾	4 200	3 900	3 685
Ledighet	2 %	2 %	2 %
Bokført verdi eiendomsportefølje	34 017	31 963	30 336
Implisitt brutto yield	12 %	12 %	12 %
Omsetning kjøpesenter ⁵⁾	61 469	60 485	57 863
Hotell ⁶⁾			
Hotellrom	10 810	10 522	9 585
RevPAR (inntekt pr. hotellrom)	461	447	464
Rompris	816	816	833
Belegg	56 %	55 %	56 %

Endrede regnskapsprinsipper m.m. gjør at enkelte størrelser avviker fra det som er oppgitt i tidligere årsrapporter:

¹⁾ Bankinnskudd o.l. + Ubenyttede lånerammer

²⁾ Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter - Endring i arbeidskapital og andre tidsavgrensninger

³⁾ (Driftsresultat + Ordinære avskrivninger/nedskrivninger) / Netto rentekostnader

⁴⁾ Inkludert andel av leieinntekter i tilknyttede selskap

⁵⁾ Eide og/eller forvaltede kjøpesenter

⁶⁾ Thon Hotels

**Design og tekstbistand**

Oktan Oslo | oktanoslo.no

Foto

Omslag: [servickuz/iStock/thinkstock](https://www.iStock.com/servickuz)

Jan Lillehamre

EvenFoto

Olav Thon Gruppen

Trykk

Rolf Ottesen as

Olav Thon Gruppen

Stenersgata 2
Postboks 489 Sentrum
0105 Oslo

Telefon 23 08 00 00
Faks 23 08 01 00
firmapost@olavthon.no
www.olavthon.no

