



OLAV THON GRUPPEN

ÅRSBERETNING
& REGNSKAP

2015

Årsberetning
Resultatregnskap
Balanse
Kontantstrømanalyse
Regnskapsprinsipper
Noter
Revisjonsberetning



NØKKELTALL

Beløp i MNOK	2015	2014	2013
RESULTAT			
Driftsinntekter	9 383	8 788	8 304
Driftsresultat	2 668	2 683	2 526
Netto rentekostnader	1 011	1 058	1 007
Resultat før skatter	1 667	1 681	1 509
SOLIDITET			
Bokført egenkapital	13 382	11 683	10 607
Bokført egenkapitalandel	29 %	27 %	28 %
Sum eiendeler	46 764	43 213	38 099
LIKVIDITET			
Netto kontantstrøm fra drift ¹⁾	1 998	2 188	1 815
Likviditetsreserver ²⁾	6 892	7 783	8 923
Avdrag neste 12 mnd	3 872	6 735	6 791
Netto rentebærende gjeld / Netto kontantstrøm fra drift	13,5	11,0	11,7
Rentedekningsgrad ³⁾	3,3	3,2	3,1
FINANSIERING			
Rentebærende gjeld	28 586	27 224	23 026
Andel valutalån	21 %	17 %	10 %
Løpetid lån (år)	3,1	3,0	3,6
Rente per 31.12.	3,63 %	3,94 %	4,55 %
Rentesikring (over 1 år)	60 %	61 %	68 %
EIENDOM			
Netto investeringer	2 977	5 103	2 145
Leieinntektsnivå ⁴⁾	4 900	4 560	4 200
Ledighet	2 %	2 %	2 %
Bokført verdi eiendomsportefølje	42 177	38 801	34 017
Omsetning kjøpesenter ⁵⁾	74 047	68 746	61 469
HOTELL ⁶⁾			
Hotellrom	11 482	11 054	10 810
RevPAR (Inntekt per tilgjengelige rom)	476	461	461
Rompris	835	811	816
Belegg	57 %	57 %	56 %

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

1) Netto kontantstrøm fra driftsaktiviteter – Endring i arbeidskapital

2) Bankinnskudd o.l. + Ubenyttede lånerammer

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

4) Inkluderer markedsleie ledige lokaler

5) Eide og/eller forvaltede kjøpesenter

6) Thon Hotels

ÅRSBERETNING 2015

Olav Thon Gruppen hadde et godt resultat i 2015, og på tross av økte kostnader knyttet til modernisering av hotellporteføljen oppnådde konsernet et resultat på linje med foregående år.

HOVEDPUNKTENE I OLAV THON GRUPPENS ÅRSRAPPORT

DRIFTSINNTEKTER

Olav Thon Gruppens driftsinntekter beløp seg til 9.383 millioner kroner (8.788).

RESULTAT

Resultat før skatter utgjorde 1.667 millioner kroner (1.681).

EGENKAPITAL

Bokført egenkapital økte til 13.382 millioner kroner (11.683) og egenkapitalandelen var 29 % (27). Verdijustert egenkapital vurderes å være betydelig høyere.

EIENDOMSPORTEFØLJEN

Leieinntektsnivået i eiendomsporteføljen var ved årsskiftet 4.900 millioner kroner (4.560), og ledigheten var på 2 % (2).

KJØPESENTEROMSETNING

Omsetningen i kjøpesenterporteføljen som eies av konsernet økte med 8 % til 61,7 milliarder kroner (57,2). Ved årsskiftet eide konsernet 76 kjøpesentre, og forvaltet 31 for andre eiere.

THON HOTELS

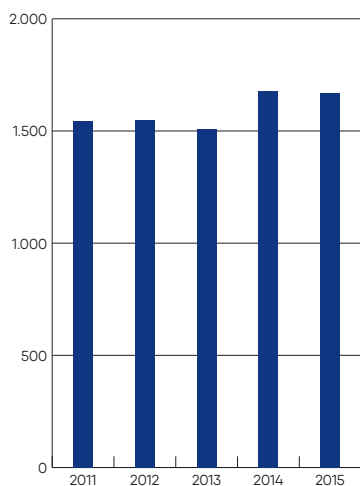
Thon Hotels hadde ved årsskiftet 11.482 rom, fordelt på 78 hoteller i Norge og utlandet.

LIKVIDITETSRESERVE

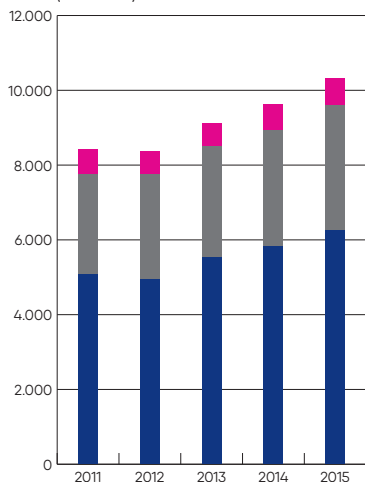
Gruppens likviditetsreserve var ved årsskiftet 6.892 millioner kroner (7.783).



RESULTAT FØR SKATTER
(MILL. KR)



DRIFTSINNTEKTER ¹⁾
(MILL. KR)



■ Øvrig virksomhet
■ Hotell / restaurant
■ Eiendom
¹⁾Inkl. internt salg

REDEGJØRELSE FOR ÅRSREGNSKAPET

Olav Thon Gruppens konsernregnskap er utarbeidet i samsvar med norske regnskapsregler (NGAAP), og regnskapsprinsippene er benyttet konsistent i alle perioder som er presentert.

I henhold til regnskapslovens krav bekrefter styret at grunnlaget for fortsatt drift er tilstede, og at årsregnskapet for 2015 er utarbeidet i samsvar med dette.

Det er ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som vurderes å være av betydning for bedømmelsen av konsernets stilling og resultat per 31.12.2015.

RESULTAT- OG BALANSE SAMMENDRAG

Olav Thon Gruppens driftsinntekter var 9.383 millioner kroner (8.787) og resultatet før skatter utgjorde 1.667 millioner kroner (1.681).

Ved årsskiftet hadde konsernets eiendeler en bokført verdi på 46.764 millioner kroner (43.213). Bokført egenkapital var 13.382 millioner kroner (11.683) og egenkapitalandelen var 29 % (27). Rentebærende gjeld var 28.586 millioner kroner (27.224).

Eiendommenes leieinntekter indikerer en brutto avkastning (brutto yield) på bokførte verdier på ca. 12 % og verdijustert egenkapital vurderes

derfor å være vesentlig høyere enn bokført egenkapital.

DRIFTSINNTEKTER OG KOSTNADER

I 2015 økte konsernets driftsinntekter med 7 % til 9.383 millioner kroner (8.788). Veksten er jevnt fordelt mellom konsernets virksomhetsområder. For ytterligere detaljer om virksomhetsområdene henvises det til beskrivelsene på side 4-7.

Salgsinntekter fra boligprosjektene utgjorde 251 millioner kroner (237). Produksjonskostnader for boligene var 200 millioner (186), og nettogevinsten ved boligsalg ble dermed 51 millioner kroner (51).

Ordinære avskrivninger beløp seg til 659 millioner kroner (622).

Lønnskostnadene utgjorde 1.495 millioner kroner (1.419), og økte både som følge av generelle lønnstillegg og økning i antall årsverk.

Andre driftskostnader beløp seg til 3.758 millioner kroner (3.162). Veksten forklares både av økte kostnader knyttet til modernisering av eiendomsporteføljen og konsernets generelle vekst.

Kostnadene knyttet til modernisering av eiendomsporteføljen var 767 millioner kroner (458).

Samlede driftskostnader utgjorde 6.715 millioner kroner (6.106), og driftsresultatet i 2015 ble dermed 2.668 millioner kroner (2.683).

FINANSPOSTER

Konsernets netto finanskostnader (ekskl. resultat i tilknyttede selskap) var 1.042 millioner kroner (1.036).

Netto rentekostnader utgjorde 1.011 millioner kroner (1.058). Reduksjonen forklares av lavere rentebærende gjeld, men økningen er avdempet av lavere gjennomsnittrente.

I 2015 utgjorde netto valutatap 72 millioner kroner (+21), mens aksjegevinster ble netto inntektsført med 43 millioner kroner (12).

KONTANTSTRØM OG LIKVIDITET

I 2015 var netto kontantstrøm fra driften 1.998 millioner kroner (2.188), mens endring i arbeidskapitalen var -453 millioner kroner (-92). Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter utgjorde dermed 1.544 millioner kroner (2.096).

Netto kontantstrøm fra investeringsaktivitetene var -2.871 millioner kroner (-5.176), mens finansieringsaktivitetene tilførte 1.054 millioner kroner (2.967). Nettoeffekt av valutakursendringer var 36 millioner kroner (18).

Likviditetsbeholdningen ble dermed redusert med 237 millioner kroner (95). Ved årsskiftet var konsernets likviditetsreserve 6.892 millioner kroner (7.783), og besto av kortsiktige plasseringer på 852 millioner kroner (1.069) og ubenyttede langsiktige kredittrammer på 6.040 millioner kroner (6.714).

MORSELSKAPETS REGNSKAP OG DISPONERING AV ÅRETS RESULTAT

Regnskapet til morselskapet Olav Thon Gruppen AS er utarbeidet i samsvar med norske regnskapsregler (NGAAP).

Morselskapets inntekter består av netto finansinntekter knyttet til lån og utbytte fra datterselskaper. Fratrukket driftskostnader fremkommer resultat før skatter på 240 millioner kroner (103).

Etter fradrag for skatter ble årsresultatet 238 millioner kroner (101), og styret foreslår følgende disponering av morselskapets årsresultat:

Utbytte/Konsernbidrag: 200 mill. kr

Tilført annen egenkapital: 38 mill. kr

Disponert resultat: 238 mill. kr

Morselskapets eiendeler hadde en bokført verdi på 1.162 millioner kroner (1.023). Bokført egenkapital var 838 millioner kroner (800), og egenkapitalandelen var 72 % (78).

VIRKSOMHETSOMRÅDER

EIENDOM

Marked for næringsseiendom

På tross av lav vekst i norsk økonomi bidro høy etterspørsel etter næringsseiendom både blant norske og internasjonale investorer til at 2015 ble et svært godt år for næringsseiendom.

Transaksjonsmarkedet

Det samlede transaksjonsvolumet i det norske markedet for næringsseiendom (med verdi over 50 millioner) økte fra 75 milliarder kroner i 2014 til 130 milliarder kroner i 2015.

Det fant sted en verdøkning på næringsseiendom innenfor de fleste segmenter.

Den viktigste faktoren bak prisøkningen var et fallende avkastningskrav, primært som følge av lavere markedsrenter.

Leiemarkedet

Leieprisene i kjøpesentrene viste en stabil utvikling.

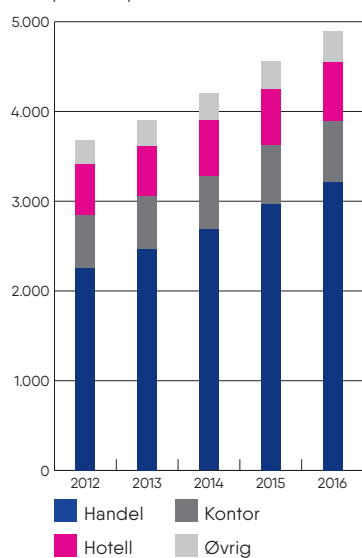
I kontorleiemarkedet i Oslo-området er ledigheten nå svakt fallende og leieprisene viser en stabil utvikling i de fleste områder av byen.

Eiendomsområdet

I 2015 var samlede driftsinntekter i Eiendomsområdet 6.248 millioner kroner (5.827) (inkl. internt salg). Økningen fra i fjor forklares i hovedsak av økte leieinntekter.

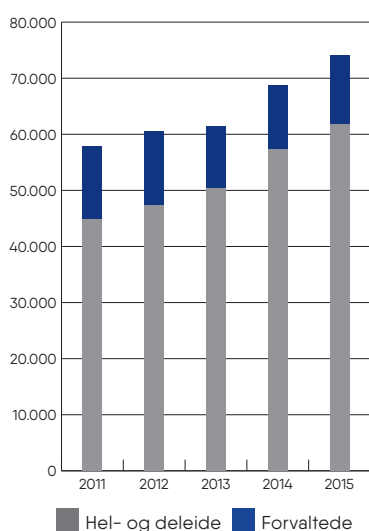
LEIEINTEKTSNIVÅ

(MILL. KR)



KJØPESENTEROMSETNING

(MILL. KR)



Konsernets eksterne leieinntekter økte med 8 % til 3.913 millioner kroner, både som følge av nye eiendommer og valutakursutviklingen.

Salgsinntekter fra boligprosjekter utgjorde 251 millioner kroner (237).

Ved årsskiftet hadde Olav Thon Gruppens eiendomsportefølje et leieinntektsnivå på 4.900 millioner kroner (4.560). Ledigheten er fortsatt lav, og var ved årsskiftet 2 % (2).

Eiendomsporteføljen fordeles på følgende segmenter (målt etter leienivå):

- Handel 66 %
- Kontor 14 %
- Hotell 13 %
- Diverse 7 %

Geografisk er porteføljen fordelt på:

- Oslo-regionen 51 %
- Øvrige deler av Norge 35 %
- Utlandet 14 %

Leiekontraktene har en gjennomsnittlig restløpetid på ca. 4 år.

Kjøpesenterområdet

Kjøpesenterområdet omfattet ved årsskiftet 107 kjøpesentre, hvorav 31 forvaltes for eksterne eiere (inkludert to sentre som eies av Olav Thon).

Markedsposisjonen i det norske kjøpesentermarkedet er sterk, og Gruppen eier eller forvalter 8 av de 10 største kjøpesentrene i Norge.

Kjøpesentre som eies av konsernet

Norge

Leieinntektsnivået for kjøpesentereieendommene økte i 2015 med 6 % til 2.400 millioner kroner (2.255).

Butikkomsetningen i kjøpesentrene økte med 6 % til 50,5 milliarder kroner, mens den organiske omsetningsveksten fra foregående år vurderes til 3 %.

Sverige

Leieinntektsnivået i konsernets 9 kjøpesentre økte til 575 millioner svenske kroner (540).

I 2015 var samlet butikkomsetning 11,7 milliarder svenske kroner (10,4).

HOTELL

Det norske hotellmarkedet i 2015

Det norske hotellmarkedet utviklet seg positivt, og spesielt utenlandske gjester bidro til veksten. Antall overnattninger økte med 6 % til 21,7 millioner, mens kapasiteten målt i antall rom økte med 2,6 % fra foregående år.

Gjennomsnittlig rompris økte med 12 kroner til 897 kroner, mens gjennomsnittsbelegget økte med 0,7 prosentpoeng til 53,7 %. Nøkkeltallet RevPAR (inntekt per tilgjengelig rom) økte med 2,6 % til 481 kroner.

I Oslo og Akershus var utviklingen bedre enn landsgjennomsnittet, og RevPAR økte med 9 %.

Hotellmarkedet deles inn i tre hovedsegmenter, med andel av totalmarkedet i 2015:

- Ferie- og fritidsmarkedet 52 % (48)
- Individuelle yrkesreisende 35 % (39)
- Kurs- og konferansemarkedet 13 % (13)

Hotellmarkedet i Brussel i 2015

Hotellmarkedet i Brussel var relativt stabilt og gjennomsnittlig rompris økte med 4 % til 114 euro. Gjennomsnittsbelegget falt med 2 prosentpoeng til 69 %, slik at RevPAR for hotellene i Brussel økte med 1 % til 79 Euro.

Hotellområdet

Driftsinntektene i hotellområdet (inkl. internt salg) var 3.351 millioner kroner (3.120), inkludert 148 millioner kroner (139) i driftsinntekter fra frittstående serveringsvirksomheter. Veksten fra i fjor forklares blant annet av at flere hoteller var stengt i 2014 som følge av større oppgraderinger.

Thon Hotels

Thon Hotels er en hotellkjede med 11.482 rom fordelt på 78 hoteller i Norge og utlandet.

I Norge er Thon Hotels en landsdekkende hotellkjede med ca. 9.700 rom fordelt på 69 hoteller i Norge. 55 av hotellene drives av konsernet, mens 14 opereres av eksterne franchisetakere.

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

dominerende aktør i storbyregionene Oslo og Bergen.

I utlandet har Thon Hotels ca. 1.750 rom utenfor Norge, fordelt på 5 hoteller og 2 appartementshoteller i Brussel, 1 i Rotterdam og 1 i Sverige.

Fordelt på de geografiske segmentene oppnådde Thon Hotels følgende nøkkeltall i 2015:

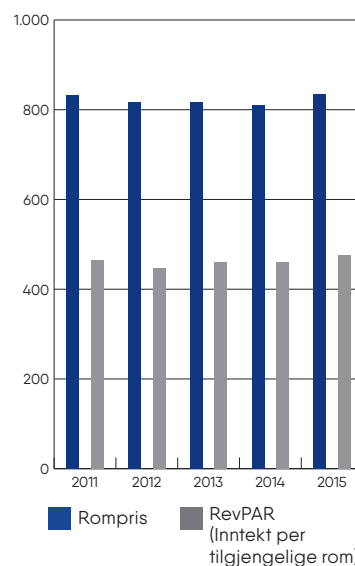
	Gjennomsnittlig rompris	Beleggsprosent	RevPAR
Thon Hotels Norge (NOK)	819	56	460 (+2 %)
Thon Hotels Brussel (EURO)	100	66	65 (+8 %)
Totalt Thon Hotels (NOK)	835	57	476 (+3 %)

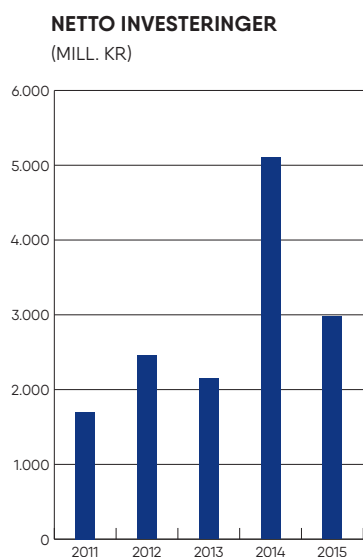
Konsernets fokus på oppgradering og modernisering av hotellporteføljen pågikk også i 2015 og flere store hoteller er blitt fornyet. Økte kostnader i denne forbindelse medførte en resultatnedgang for Thon Hotels i 2015.

Serveringsvirksomhet

Olav Thon Gruppen eier og driver 7 serveringssteder utenfor hotellene. I 2015 var samlet omsetning 148 millioner kroner (139), og virksomheten viste en resultatfremgang.

ROMPRIS OG REVPAR (KRONER)





ØVRIGE VIRKSOMHETS-OMRÅDER

Bedriftene utenfor hovedvirksomhetene eiendoms- og hotellområdet inngår i området øvrige virksomheter. I 2015 var de samlede driftsinntektene i disse bedriftene 722 millioner kroner (682).

I 2015 hadde den største virksomheten, Unger Fabrikker en svært god utvikling. Driftsinntektene utgjorde 531 millioner kroner (468), og resultat før skatter ble 72 millioner kroner (35).

INVESTERINGER

Konsernets samlede netto investeringer I 2015 utgjorde 2.977 millioner kroner (5.103).

STØRRE EIENDOMSKJØP

Norge

Rygge Storsenter, Moss (50 %)

Kjøpesenter med ca. 25.000 kvm. handelsareal like utenfor Moss sentrum ble overtatt i 1. kvartal.

AMFI Moa, Ålesund

Tomteområde på ca. 13.000 kvm., ved Amfi Moa. Tomten planlegges omregulert til detaljhandel, og ble overtatt i 4. kvartal.

Sartor Storsenter, Fjell

Konsernets eierandel av kjøpesenteret økte fra ca. 35 % til 60 % i forbindelse med at det ble etablert et felles eierselskap for Sartor Storsenter med tilhørende parkeringsanlegg. Det nye selskapet ble etablert i 4. kvartal.

Youngstorget 3, Oslo

Eierandelen i næringsseiendommen er økt fra 50 % til 100 %.

Amfi Eiendom

I 4. kvartal inngikk Amfi Eiendom avtale om å øke eierandelen fra 50 % til 100 % i selskapet Thon Reitan AS som eier følgende kjøpesentre:

- Amfi Moss, Moss
- Mosseporten, Moss
- Rygge Storsenter, Moss
- Sandens, Kristiansand

Kjøpesentrene har et årlig leieinntektsnivå på 160 millioner kroner, og overtakelsen fant sted i januar 2016.

Sverige

Oslovägen 58, Strömstad

Handelseiendom på 3.900 kvm. i Strömstad, Sverige. Overtakelsen fant sted i 2. kvartal 2015.

Torp Köpcentrum, Uddevalla

17.000 kvm. handelsareal som del av et større kjøpesenter ved Uddevalla i Sverige. Andelen utgjør rundt 33 % av det samlede kjøpesenteret.

EIENDOMSUTVIKLING

Eiendomsutvikling er en vesentlig del av Olav Thon Gruppens eiendoms- virksomhet, og det var stor aktivitet også i 2015.

Ferdigstilte eiendomsprosjekter:

I løpet av året ble følgende større prosjekter ferdigstilt:

- 3 kjøpesentre oppgradert og utvidet med totalt 29.000 kvm. nytt handelsareal, i tillegg til betydelige parkeringsareal.
- 1 boligeiendom på Lørenskog med 145 leiligheter og 2 boligeiendommer sentralt i Oslo med 70 leiligheter.
- Flere større hotelleiendommer ble oppgradert og fornyet.

Større eiendomsprosjekter under oppføring /rehabilitering:

Ved inngangen til 2016 gjennomføres:

- Ombygging, utvidelser og oppføring av ytterligere 3 kjøpesentre på flere steder i Norge
- Oppføring av nybygg ved Storo Storsenter i Oslo med et areal på 60.000 kvadratmeter.
- Oppføring av flere større eiendommer i Oslo sentrum.
- Ombygging av eiendom i Stavanger til hotell med 157 rom.
- Større ombygginger og fornyelsesprosjekter ved flere av gruppens hoteller.

For mer informasjon om eiendomsprosjekter henvises til sidene 22-23 i årsrapport 2015.

FINANSIERING

Et viktig element i konsernets finansielle strategi, er målsettingen om å opprettholde en solid finansiell posisjon kjennetegnet av en høy egenkapitalandel og betydelige langsiktige likviditetsreserver.

Konsernets gjeldsportefølje består av langsiktige kredittrammer etablert i nordiske banker og lån opptatt direkte i kapitalmarkedet i Norge og Sverige.

Tilgangen til ny finansiering vurderes fortsatt som god, på tross av at finansieringsmulighetene i kapitalmarkedene ble svekket i 2. halvår.

Ved årsskiftet var samlede kredittammer på 34.626 millioner kroner (33.938), og ubenyttet del utgjorde 6.040 millioner kroner (6.714). Rentebærende gjeld ved årsskiftet var dermed 28.586 millioner kroner (27.224).

Kapitalmarkedene i Norge og Sverige er viktige finansieringskilder, og en betydelig andel av konsernets finansiering opptas i disse finansieringsmarkedene. Ved årsskiftet var utestående sertifikat- og obligasjonsgjeld 9.533 millioner kroner (10.840). Andelen av finansieringen som hentes i kapitalmarkedet var 33 % (40).

Ved årsskiftet hadde konsernets gjeld en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 3,1 år (3,0). 14 % (25) av gjelden forfaller i 2016, og refinansieringsbehovet vil i sin helhet kunne dekkes av eksisterende likviditetsreserver.

ORGANISASJON OG ARBEIDSMILJØ

Olav Thon Gruppen 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.

Det arbeides med universell utforming av virksomhetens eiendommer, slik at disse kan benyttes også av personer med nedsatt funksjonsevne.

Styret vurderer ovennevnte forhold og det generelle arbeidsmiljøet som tilfredsstillende.

Ved utgangen av 2015 var det 3.364 årsverk (3.160) i Olav Thon Gruppen konsernet. Morselskapet Olav Thon Gruppen AS hadde ved samme tidspunkt ingen ansatte.

Antall årsverk fordelt seg med 2.970 i Norge, 300 i Belgia, 16 i Nederland og 78 i Sverige. Av konsernets ansatte er 50 % kvinner og 50 % menn. Selskapets styre består av 6 menn og 1 kvinne.

Konsernets sykefravær i 2015 var 4,8 % (6,0).

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

MILJØMESSIG STATUS

Konsernet forurenses i liten grad det ytre miljø. Konsernet arbeider for å minimere belastningen virksomheten påfører det ytre miljø, blant annet ved å følge miljøvennlige prosedyrer for drift av virksomheten.

Miljøarbeidet er en integrert del av virksomheten i Olav Thon Gruppen, og det gjennomføres miljøvennlige tiltak både for egen virksomhet og for leietakernes bruk av eiendommer.

Som en del av konsernets målrettede arbeid med helse, miljø og sikkerhet (HMS), er deler av eiendomsporteføljen Miljøfyrtårn-sertifisert.

Sertifiseringen innebærer at mange miljøtiltak iverksettes. Eksempler på dette er avfallsreduksjon, miljøvennlig avfallshåndtering, innkjøp av miljøvennlige produkter og energisparing.

Olav Thon Gruppen konsernet forvalter en betydelig eiendomsmasse og er derved med på å prege lokal- miljøet der eiendommene ligger. Viktige bidrag i utviklingen av det ytre rom skjer ved rehabilitering, vedlikehold og nybygging.

Virksomhetene tilfredsstiller de krav som stilles med hensyn til å begrense forurensingen av det ytre miljø.

SAMFUNNSANSVAR

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

Dette arbeidet følges opp gjennom mål og tiltak etter rammeverket fastsatt i Global Rapporterings initiativet (GRI), og dokumenteres i en årlig Samfunnsansvarsrapport.

For ytterligere informasjon om arbeidet med henvises det til hjemmesiden www.olavthon.no.

REDEGJØRELSE OM FORETAKSSTYRING

Olav Thon Gruppen ønsker å opprettholde høy tillit blant 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.

OLAV THON GRUPPENS RISIKOFAKTORER

Konsernets risikofaktorer kan deles inn i hovedgruppene:

- Markedsmessig risiko
- Finansiell risiko
- Operasjonell risiko

MARKEDSMESSIG RISIKO

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

Eiendomsområdet

Risikoen knyttet til eiendomsområdet henger i hovedsak sammen med at lavere leiepriser i markedet og/eller økt ledighet i eiendomsporteføljen vil bidra til nedgang i leieinntektene.

66 % av konsernets leieinntekter kommer fra ledende kjøpesentre og sentrale handelseiendommer i Norge og Sverige.

I tiden fremover forventes privatkonsumet både i Norge og Sverige å øke moderat, og rammebetingelsene for konsernets kjøpesenter- og sentrale handelseiendommer vurderes derfor som positive.

13 % av leieinntektene kommer fra hotelleiendommer, som i all hovedsak er utleid på langsiktige leiekontrakter til Thon Hotels, konsernets egen hotellkjede. Risikoen for en vesentlig økt ledighet i porteføljen av hotell-eiendommer, vurderes som svært lav. Markedsrisikoen i hotellmarkedet er omtalt i senere avsnitt.

14 % av leieinntektene kommer fra konforeiendommer i hovedsak i Oslo-området. Eiendommene er utleid til et stort antall leietakere og leiekontraktene har en balansert forfallsstruktur.

Risikoen for vesentlig økt ledighet og store inntektsfall i eiendomsporteføljen vurderes som moderat.

Hotellområdet

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

Etterspørselen etter hotellrom er tett knyttet opp mot de generelle økonomiske konjunktorene og konkurransesituasjonen i markedet.

Konkurransesituasjonen i markedet henger også sammen med tilbudet av ny hotellkapasitet.

Som følge av lav vekst i Norge er det grunn til å forvente en stabil eller svakere etterspørsel fra det norske bedriftsmarkedet, men den relativt svake norske kronen antas å bidra til økt etterspørsel både fra norske og utenlandske gjester i ferie- og fritidsmarkedet.

Alt i alt forventes derfor et stabilt eller positivt hotellmarkedet i Norge i tiden fremover.

FINANSIELL RISIKO

Den største finansielle risiko for Olav Thon Gruppen er knyttet til konsernets tilgang til og prisen på finansiering i bank- og kapitalmarkedet.

Prisen på finansiering avhenger av de kort- og langsiktige markedsrentene og den spesifikke kredittmarginen som konsernet må betale i markedet.

Kredittmarginene er knyttet opp mot konsernets kredittverdighet og mot det generelle tilbud av, og etterspørsel etter kreditter.

Renteutviklingen

I Norge var den kortsiktige markedsrenten (3 mnd. NIBOR) stabil frem til juni for deretter å falle til 1,13 % (1,48). Den langsiktige markedsrenten (10 års swap) varierte betydelig gjennom året, men var ved årsslutt nesten uendret på 1,86 % (1,91).

I Sverige falt den korte markedsrenten (3 mnd. STIBOR) gjennom hele 2015 til -0,29 % (0,26) ved slutten av året. Den lange svenske markedsrenten (10 års swap) falt frem til mai, men økte deretter kraftig til 1,66 % (1,26) ved årsslutt.

I Euroområdet falt den kortsiktige markedsrenten (3 mnd. EURIBOR) til -0,13 % (0,08) ved slutten av året (+0,26). Den langsiktige markedsrenten i Eurosonen (10 års swap) var relativt stabil, og var ved årsslutt 1,00 % (0,81).

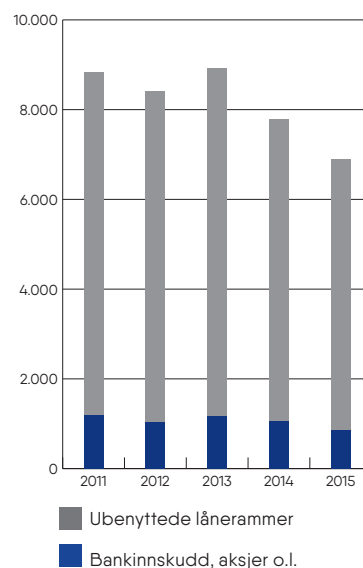
Kredittmarkedet

I kapitalmarkedet er Olav Thon Gruppens låntakere Olav Thon Eiendomsselskap ASA og Thon Holding AS.

Kredittmarginen som indikeres for nye lån utstedt av konsernet, var stabil i 1. halvår, men økte betydelig i 2. halvår.

Ved utgangen året var kredittmargin for Olav Thon Eiendomsselskaps 5 års pantekret obligasjonslån indikert til 1,35 % (0,65), mens 12 måneders usikret

LIKVIDITETSRESERVER
(MILL. KR)



sertifikatlån ble indikert til 0,85 % (0,35). I kapitalmarkedet er kredittmarginene for Thon Holding normalt ca. 0,05 -0,10 prosentpoeng høyere enn for Olav Thon Eiendomsselskap.

Konsernets finansielle risiko kan deles i:

- Likviditetsrisiko
- Rente- og valutarisiko
- Kredittisiko

Likviditetsrisiko

Likviditetsrisiko knyttes til konsernets evne til å betjene betalings- og øvrige gjeldsforpliktelser etter hvert som de forfaller.

Risikoen dempes ved å ha store tilgjengelige likviditetsreserver, en moderat belåningsgrad, langsiktige låneavtaler og ved å anvende ulike finansieringskilder og -markeder.

Ved årsskiftet var konsernets likviditetsreserve 6.892 millioner kroner (7.783), og besto av kortsiktige plasseringer på 852 millioner kroner (1.069) og ubenyttede kredittrammer på 6.040 millioner kroner (6.714).

Gjeldsporteføljen hadde ved årsskiftet en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 3,1 år (3,0). 14 % (25) av gjelden forfaller innen 1 år, og refinansieringsbehovet det neste året vil kunne dekkes av eksisterende likviditetsreserver.

Rente- og valutarisiko

Med renterisiko menes endringer i konsernets kontantstrøm, resultat og

egenkapital som følge av endringer i det kort- og langsiktige rentemarkedet. Risikoen styres blant annet ved å ha en stor andel langsiktig rentebinding.

Ved årsskiftet var gjennomsnittlig rentebinding 4,7år (4,8), og andelen rentebinding lenger enn 1 år var 58 % (61). Konsernets gjennomsnittrente var per 31.12.2015 3,63 % (3,94).

En endring i det kortsiktige rentenivået med ett prosentpoeng antas å medføre en endring av gjennomsnittrenten med ca. 0,4 prosentpoeng i løpet av tre til seks måneder. En slik renteøkning vil øke de årlige finanskostnadene med ca. 100 millioner kroner.

Konsernets rentebærende gjeld er fordelt på følgende valutaer:

- Norske kroner 79 %, med snittrente på 4,0 % (4,2)
- Svenske kroner 18 %, med snittrente på 2,2 % (2,5)
- Euro 4 %, med snittrente på 2,1 % (2,4)

Olav Thon Gruppen har økonomisk risiko knyttet til valutakursutviklingen i de land konsernet har virksomhet, ved at både resultatet og egenkapitalen påvirkes av valutakursen mellom norske kroner og den lokale valutaen.

Gjeldsfinansieringen av den utenlandske virksomheten foretas i lokal valuta, mens valutaeksponering knyttet til egenkapitalen i datterselskapene sikres delvis.

Kredittisiko

Konsernets kredittisiko er i hovedsak risikoen for å bli påført tap som følge av at leietakerne ikke betaler den avtalte leie eller at hotellkundene ikke betaler sine forpliktelser.

Eiendommene er utleid til et stort antall leietakere fra ulike bransjer, og det er etablert gode rutiner i forbindelse med oppfølging av kundefordringer.

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.

OPERASJONELL RISIKO

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

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

Som en kvalitetssikring foretar også konsernets revisor systematiske risikovurderinger av ulike sider ved konsernets drift og forvaltning.

FREMTIDSUTSIKTER

Veksten i norsk økonomi er svært lav, og oljeprisfallet bidrar til svake vekstutsikter for norsk økonomi de nærmeste årene. Norges Bank har satt renten ned til 0,50 %, og det forventes ytterligere rentekutt i 2016.

På tross av lav vekst i norsk økonomi, forventes det fortsatt vekst i privatkonsumet i Norge i de kommende år, og rammebetingelsene for konsernets kjøpesentre vurderes derfor som positive.

I kontormarkedet i Oslo-området er ledigheten nå svakt fallende og leieprisene viser en stabil utvikling i de fleste områder av byen. Det forventes et noe svakere arbeidsmarked også i Oslo-området, men på grunn av lav nybygging av kontorer, forventes det allikevel et stabilt kontormarked.

Som følge av lav vekst i Norge er det grunn til å forvente en stabil eller svakere etterspørsel etter hotellrom fra norske yrkesreisende, men den relativt svake norske kronen antas å bidra til økt

etterspørsel både fra norske og utenlandske gjester i ferie- og fritidsmarkedet. Alt i alt forventes derfor et stabilt eller positivt hotellmarked i Norge også i 2016.

Styret vurderer at konsernets solide markedsposisjon i eiendomsmarkedet og sterke finansielle stilling vil bidra til en tilfredsstillende resultatutvikling også i tiden fremover.

Oslo, 27. april 2016



Olav Thon
Styrets Formann



Tron Harald Bjerke
Styremedlem



Sissel Bærdal Haga
Styremedlem



Ole-Christian Hallerud
Styremedlem



Lars Løseth
Styremedlem



Dag Tangevald-Jensen
Styrets nestleder/adm. direktør



Øystein Trøseid
Styremedlem

RESULTATREGNSKAP

Beløp i MNOK		MORSELSKAP		KONSERN	
	Note	2015	2014	2015	2014
Leieinntekter		0	0	3 913	3 632
Losjiinntekter		0	0	1 826	1 745
Varesalg		0	0	1 758	1 720
Andre driftsinntekter	2,5	0	0	1 887	1 690
Driftsinntekter		0	0	9 383	8 788
Varekostnader	9	0	0	-782	-774
Lønnskostnader	3	0	0	-1 495	-1 419
Ordinære avskrivninger	7	0	0	-659	-622
Nedskrivninger	7	0	0	-20	-128
Andre driftskostnader	3,4,5	-1	-1	-3 758	-3 162
Driftskostnader		-1	-1	-6 715	-6 106
Driftsresultat		-1	-1	2 668	2 683
Andel resultat i tilknyttede selskaper		0	0	41	35
Finansinntekter	6	244	106	92	75
Finanskostnader	6	-3	-2	-1 134	-1 111
Netto finansposter		241	104	-1 001	-1 001
Resultat før skatter		240	103	1 667	1 681
Skattekostnader	15	-2	-2	-272	-444
Årsresultat		238	101	1 395	1 238
Majoritetens andel av resultatet	17	0	0	1 158	1 031
Minoritetens andel av resultatet	17	0	0	237	206

BALANSE PER 31.12

Beløp i MNOK		MORSELSKAP		KONSERN	
	Note	2015	2014	2015	2014
ANLEGGSMIDLER					
Immaterielle eiendeler	7	0	0	38	32
Utsatt skattefordel	15	0	0	97	115
Varige driftsmidler	7	0	0	42 993	39 584
Investering i datterselskaper	1	366	366	0	0
Finansielle anleggsmidler	8	0	0	711	695
Sum anleggsmidler		366	366	43 839	40 426
Varer	9	0	0	379	229
Fordringer	5,10,14	796	658	1 746	1 521
Investeringer	11	0	0	24	24
Bankinnskudd, kontanter og lignende		0	0	777	1 013
Sum omløpsmidler		796	658	2 925	2 787
Sum eiendeler		1 162	1 023	46 764	43 213
EGENKAPITAL OG GJELD					
Aksjekapital	16,17	410	410	410	410
Annen innskutt egenkapital		86	86	0	0
Annen egenkapital	17	342	304	11 086	10 011
Minoritetsinteressar	17	0	0	1 886	1 262
Sum egenkapital		838	800	13 382	11 683
Utsatt skatt	15	0	0	1 768	1 707
Andre forpliktelser		0	0	2	3
Langsiktig gjeld	12,18	30	171	26 139	22 598
Kortsiktig gjeld	13,14,15	294	52	5 473	7 222
Sum gjeld		324	223	33 382	31 530
Sum egenkapital og gjeld		1 162	1 023	46 764	43 213

Oslo, 27. april 2016


Olav Thon
Styrets Formann

Tron Harald Bjerke
Styremedlem

Lars Løseth
Styremedlem

Sissel Bærdal Haga
Styremedlem

Dag Tangevald-Jensen
Styrets nestleder/adm. direktør

Ole-Christian Hallerud
Styremedlem

Øystein Trøseid
Styremedlem

KONTANTSTRØMSANALYSE

Beløp i MNOK	MORSELSKAP		KONSERN	
	2015	2014	2015	2014
KONTANTSTRØM FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER				
Resultat før skatter	240	102	1 667	1 681
Betalte skatter	-2	-3	-282	-211
Andel resultat fra tilknyttede selskap	0	0	-41	-35
Endring i pensjonsmidler	0	0	10	-3
Salgstap/(-gevinst) langsiktige eiendeler	0	0	-35	6
Ordinære avskrivninger	0	0	659	622
Nedskrivninger	0	0	20	128
Endring i varelager	0	0	-150	3
Endring i kundefordringer	0	0	-466	-161
Endring i leverandørgjeld	0	0	58	51
Endring i andre tidsavgrensninger	-125	0	104	15
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter (A)	113	99	1 544	2 096
KONTANTSTRØM FRA INVESTERINGSAKTIVITETER				
Utbetaling ved kjøp av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	0	0	-1 441	-1 682
Netto utbetaling ved kjøp av datterselskaper og felleskontrollert virksomhet	0	0	-1 605	-3 436
Innbetaling ved salg av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	0	0	24	2
Netto innbetaling ved salg av datterselskaper og fellekontrollerte virksomheter	0	0	46	13
Netto kontantstrøm fra andre investeringer	0	-93	105	-73
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter (B)	0	-93	-2 871	-5 176
KONTANTSTRØM FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER				
Opptak av ny rentebærende gjeld	0	95	10 425	16 740
Nedbetaling av rentebærende gjeld	-50	0	-9 533	-13 128
Utbetalt utbytte	-50	-100	-118	-142
Nettoeffekt av andre kapitalendringer	-13	0	280	-503
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter (C)	-113	-5	1 054	2 967
Nettoeffekter av valutakursendringer (D)	0	0	36	18
Netto endring i kontantstrøm (A+B+C+D)	0	0	-237	-95
Kontanter og ekvivalenter 1.1	0	0	1 013	1 107
Kontanter og ekvivalenter 31.12	0	0	777	1 013
Ubenyttet del av kassekreditt og andre trekkrettigheter	0	0	6 347	6 985

REGNSKAPSPRINSIPPER

KONSOLIDERINGS- OG KLASIFISERINGS-PRINSIPPER

I konsernregnskapet er investeringer i datterselskaper og felleskontrollerte selskaper konsolidert brutto etter oppkjøpsmetoden, hvilket innebærer at kostpris for aksjene og andelene er eliminert mot konsernets andel av selskapenes egenkapital på ervervstidspunktet. Merpris i forhold til konsernets andel av selskapenes egenkapital samt minoritetens beregnede andel av merverdien, er henført til respektive eiendeler og avskrevet etter samme avskrivningsplan som disse. Merverdi utover identifiserbare eiendeler er oppført for majoritetens andel som goodwill, og avskrives over maksimalt 5 år.

Investeringer i felleskontrollerte selskaper (joint ventures) er inkludert med forholdsmessige andeler av eiendeler, gjeld, inntekter og kostnader (brutto-metoden).

Investeringer i tilknyttede selskaper er balanseført netto etter egenkapitalmetoden som finansielle anleggsmidler. Merpris i forhold til konsernets andel av selskapenes egenkapital er avskrevet etter samme avskrivningsplan som de underliggende eiendeler, og avskrivningsbeløpene er fratrukket konsernets andel av respektive selskapers resultat. Andel av nettoresultatet etter skatt er tillagt eiendelenes balanseførte nettoverdi.

Ved fusjon av selskap med samme virksomhet og som har tilhørt konsernet over tid, er det lagt til grunn kontinuitet, dvs. videreføring av de balanseførte verdier i det innfusjonerte selskap. For selskaper som er både ervervet og fusjonert i regnskapsåret eller det påfølgende år er konsolideringen

gjennomført etter oppkjøpsmetoden, dvs. betalt merpris utover selskapenes egenkapital på ervervstidspunktet er tillagt balanseført verdi av underliggende eiendeler.

Kostnader i forbindelse med låneopp-tak er periodisert over lånets løpetid.

Finanskostnader som kan henføres til byggeprosjekter under utførelse er inkludert i aktivert verdi for den aktuelle eiendel.

Kostpris for renteopsjoner benyttet til rentesikringsformål er periodisert over løpetiden.

VURDERINGS-PRINSIPPER

Konsernets eiendommer er bokført til det laveste av antatt markedsverdi og nedskrevet verdi iht. en avskrivningsplan etter bedriftsøkonomiske prinsipper. Konsernets overordnede målsetting er knyttet til verdiutviklingen for konsernets eiendomsportefølje som helhet. Konsernet innehar en diversifisert eiendomsportefølje utleid til et stort antall leietagere og spredt på flere ulike leieformål. Forholdet antas å innebære risikoreduksjon i relasjon til spesifikke risikofaktorer (usystematisk risiko).

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

Fordringer vurderes til pålydende med fradrag for avsetning til dekning av påregnelige tap.

I varehandelen er kurante varer verdsatt til netto utsalgspris redusert med kalkulert bruttofortjeneste, ukurante varer er verdsatt til forventet realisasjonsverdi. I gruppens industriselskap er kurante varer (råvarer og ferdigvarer) verdsatt til anskaffelseskost respektive tilvirkningskost, mens ukurante varer er verdsatt til anskaffelseskost da disse kan gjenbrukes i produksjon. I øvrige virksomheter er varebeholdningen verdsatt til anskaffelseskost, og andelen av ukurante varer antas å være ubetydelig.

Finansielle omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi iht porteføljeprinsippet og antas ikke å være omfattet av regnskapslovens krav til handelsportefølje.

Nåverdien av pensjonsforpliktelser er ført som langsiktig gjeld i balansen. Skatteeffekten er hensyntatt ved beregning av utsatt skatt.

Vedlikeholdskostnader kostnadsføres når de oppstår, hvilket vurderes å innebære tilfredsstillende inntekts- og kostnadssammenstilling samlet for gruppens eiendomsportefølje.

Leieinntekter inntektsføres i takt med utleieperioden og salg av varer og tjenester inntektsføres på leveringstidspunktet. Renteinntekter resultatføres i den periode de gjelder.

Erstatninger som følge av at leieforhold bringes til opphør før opprinnelig avtalt utløpstidspunkt, inntektsføres med det beløp som overstiger den til enhver tid nødvendige avsetning til dekning av utleieobjektets driftskostnader for gjenværende del av opprinnelig avtalt leieperiode.

Ved konsolidering av de utenlandske datterselskapene, omregnes resultatregnskapet etter gjennomsnittskurs for året. Balansen omregnes til kursen på balansedagen. Valutadifferanser knyttet til resultat og balanse er ført direkte mot egenkapitalen.

For boliger og andre arbeider på bygg eller anlegg som oppføres for salg, foretas det en løpende resultatføring for solgte andeler i takt med ferdigstilling når ferdigstillingsgraden minimum utgjør 20%. For disse andeler resultatføres inntekter og kostnader brutto, mens påløpte kostnader for ikke solgte andeler balanseføres som varer. Opptjent inntekt som ikke er betalt, regnskapsføres som kundefordring. Eventuelle estimerte tap på solgte og usolgte prosjekter tåpsføres straks tapet vurderes inntruffet.

FINANSIELL RISIKOSTYRING

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

KREDITTRISIKO

Konsernets kredittisiko relaterer seg i hovedsak til risikoen for at konsernet blir påført tap som følge av at leietakere/kunder ikke betaler avtalt leie/forpliktelse. Konsernets eiendommer er leid til et stort antall leietakere fra ulike bransjer. Konsernet vurderes å ha solide leietakere i tillegg til at både betalings- og sikkerhetsprosedyrene vurderes som konservative.

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 konsernets gjeld dempes ved at ulike finansieringskilder anvendes, og at konsernets refinansieringsbehov innenfor de neste 12 måneder balanseres i forhold til likviditetsreserven.

RENTERISIKO

Gjennom bruk av finansielle instrumenter tilpasses konsernets rentereguleringsprofil til renteforventninger og til definerte målsetninger for renterisiko. For å redusere resultateffekten av renteendringer i det kortsiktige rentemarkedet har konsernet en betydelig andel langsiktig rentebinding. For den delen av porteføljen med kortsiktig rentebinding, reduseres dessuten renterisikoen ved at tidspunktene for renteregulering balanseres.

NOTER

NOTE 1 DATTERSELSKAP/GRUPPESELSKAP, FELLESKONTROLLERTE OG TILKNYTTETE SELSKAP

	Virksomhet	Ervervsår	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmerett	Selskapets resultat	Selskaps egenkapital
Thon Holding AS						
A9 Palekaia AS	Eiendom	2013	Oslo	50 %	-9,0	331,4
Angvik Areal AS	Eiendom	2012	Gjemnes	24 %	-0,8	310,7
Bergen Hotell & Restaurantdrift AS	Hotell/restaurant	1985	Oslo	100 %	-24,8	21,6
Berlin Property Invest AS	Eiendom	2007	Oslo	44 %	23,8	80,1
Blålyng AS	Hotell/restaurant	1984	Oslo	100 %	-19,7	95,8
Bogstadveien 20 ANS	Eiendom	1991	Oslo	100 %	17,6	175,1
Bukkedauen AS	Eiendom	2015	Oslo	100 %	-0,0	0,0
Bystasjonen Bingo AS	Øvrige	2008	Bergen	50 %	-0,4	0,0
Centralteateret AS	Eiendom	2013	Oslo	100 %	0,9	1,8
Charlottenberg Shopping Center AB	Eiendom	2004	Sverige	100 %	29,6	89,0
Conrad Langaard AS	Øvrige	1985	Oslo	100 %	5,0	3,8
Cooly AS	Hotell/restaurant	1995	Oslo	100 %	-4,7	34,9
Deutsche Pfandlotterie GmbH	Øvrige	2014	Tyskland	33 %	-0,7	0,5
Dronningensgt. 21 ANS	Eiendom	1991	Oslo	100 %	9,5	68,1
Easy AS	Hotell/restaurant	1984	Oslo	100 %	-5,0	8,3
Engebret Næring AS	Eiendom	2015	Oslo	60 %	0,0	0,0
Fastighets AB	Eiendom	2010	Sverige	100 %	0,2	0,9
Follo Fjernvarme AS	Øvrige	2005	Oslo	100 %	-2,8	50,3
Hallingdal Hotelldrift AS	Hotell/restaurant	2009	Oslo	100 %	-7,9	1,4
Hausmannskvartalet Eiendom AS	Eiendom	2004	Oslo	100 %	11,3	105,9
Hotel Bristol AS	Hotell/restaurant	1978	Oslo	100 %	-36,4	35,2
Hotel Scandia Rotterdam BV	Hotell/restaurant	1987	Nederland	100 %	4,2	83,3
Hotel Bristol Stephanie SA	Hotell/Eiendom	1995	Belgia	100 %	5,7	267,9
Hotelthon AS	Hotell/restaurant	1993	Oslo	100 %	-53,3	6,0
Hulstkamp Properties BV	Eiendom	1987	Nederland	100 %	1,8	31,0
Investhon AS	Øvrige	1986	Oslo	100 %	17,8	438,0
Kaffestugan Tøcksfors HB	Eiendom	2004	Sverige	100 %	0,0	-0,5
Klubbgaten 6 DA	Eiendom	2014	Oslo	100 %	-7,7	4,9
Kristiania Byggeselskap	Eiendom	2005	Oslo	21 %	26,3	4,1
KS AS Phønix Invest	Eiendom	2005	Oslo	100 %	0,1	8,8
Kybir Fastigheter AB	Eiendom	2015	Sverige	100 %	2,4	9,9
Lillestrøm By- og Næringsutvikling AS	Eiendom	2013	Oslo	60 %	4,0	10,1
Linne Hotell AS	Hotell/restaurant	2007	Oslo	50 %	-1,3	-0,5
Marcus Thranes gt. 13 AS	Eiendom	1986	Oslo	45 %	0,0	0,9
Mecca AS	Hotell/restaurant	1985	Oslo	100 %	-23,7	9,5
Morast Fastighet AB	Eiendom	2012	Sverige	50 %	16,9	13,3
Nordby Kjøpcenter AB	Eiendom	2007	Sverige	55 %	12,3	66,4
Nordlysattraksjon AS	Øvrige	2011	Alta	20 %	-0,1	-0,0
Norsk Pantlotteri AS	Øvrige	2011	Oslo	60 %	3,0	19,3
Norsk Underholdningsspill AS	Øvrige	1996	Oslo	100 %	0,7	41,0
Nye Folkets Hus Lillestrøm AS	Eiendom	2015	Oslo	100 %	-0,1	-0,1
Nye Gjerdumsgata 25 AS	Eiendom	2015	Oslo	100 %	-0,7	-0,5

FORTS. NOTE 1 DATTERSELSKAP/GRUPPESELSKAP, FELLESKONTROLLERTE OG TILKNYTTETE SELSKAP

	Virksomhet	Ervervsår	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmerett	Selskapets resultat	Selskaps egenkapital
Olav Thon Eiendom Sør AS	Eiendom	2007	Kristiansand	53 %	-1,9	3,4
Orvelin Shoppingcenter AB	Eiendom	2004	Sverige	55 %	44,0	121,9
Polar Hotell & Restaurantdrift AS	Hotell/restaurant	1984	Oslo	100 %	-39,1	1,2
Rainbow Hotels AS	Hotell/restaurant	1991	Oslo	100 %	-11,4	26,9
Resthon AS	Øvrige	1984	Oslo	100 %	2,1	6,3
Rygge Sivile Lufthavn AS	Øvrige	2006	Rygge	40 %	22,5	188,8
Sameiet Karl Johans gt. 2	Eiendom	1999	Oslo	55 %	6,0	4,0
Scandia Hotel Rotterdam BV	Hotell/restaurant	1987	Nederland	100 %	4,2	83,3
Semb AS	Hotell/restaurant	1996	Oslo	100 %	-23,4	17,8
Sinsenterrasse 2/4 AS	Eiendom	1992	Oslo	100 %	2,0	21,3
Skarvet AS	Hotell/restaurant	1998	Oslo	100 %	-11,2	11,0
Statsråd Mathisens vei 10 AS	Eiendom	2010	Oslo	50 %	2,5	3,5
Statsråd Mathisens vei 8 AS	Eiendom	2010	Oslo	50 %	0,7	3,5
Stockfletshgate 58 AS	Eiendom	2005	Oslo	31 %	2,2	0,2
Stormgård AS	Eiendom	1989	Oslo	100 %	144,3	1 019,5
Storsenter Bingodrift AS	Øvrige	2005	Oslo	50 %	0,2	1,1
Thon Belgium SA	Hotell/Eiendom	1988	Belgia	100 %	21,1	1 096,8
Thon Bygg AS	Øvrige	1984	Oslo	100 %	2,9	26,2
Thon Eiendomsdrift AS	Eiendom	1985	Oslo	100 %	39,2	5 166,2
Thon Fastigheter AB	Eiendom	2010	Sverige	100 %	-0,9	0,1
Thon Gardemoen AS	Hotell/restaurant	2006	Oslo	100 %	-1,1	7,7
Thon Holding AS	Holdingselskap	1985	Oslo	100 %	76,6	2 040,7
Thon Hotel Nordlys AS	Hotell/restaurant	2004	Oslo	100 %	-17,4	4,7
Thon Hotellbygg AS	Eiendom	1990	Oslo	100 %	213,8	3 283,8
Thon Hotels AB	Hotell/restaurant	2007	Sverige	100 %	-4,2	0,9
Thon Hotels AS	Hotell/restaurant	2005	Oslo	100 %	-18,2	82,4
Thon Hotels Salg AS	Hotell/restaurant	2015	Oslo	100 %	0,3	1,3
Thon Netherlands Holdings BV	Hotell/Eiendom	1987	Nederland	100 %	-0,3	331,7
Thon Reitan Hotel AS	Eiendom	2014	Trondheim	50 %	3,5	81,1
Thon Ski AS	Eiendom	1993	Oslo	100 %	88,2	727,7
Thon Stanhope Hotel SA	Hotell/Eiendom	1995	Belgia	100 %	12,4	464,3
Thon Sverige AB	Eiendom	2004	Sverige	100 %	19,1	56,1
Thongård AS	Eiendom	1988	Oslo	100 %	202,3	1 528,2
Time Park AS	Øvrige	2007	Oslo	100 %	-0,5	3,4
TOL Eiendom AS	Eiendom	2013	Oslo	50 %	-0,0	7,5
Torp Handel Fastighets AB	Eiendom	2015	Sverige	100 %	2,4	2,7
Torval AS	Hotell/restaurant	1997	Oslo	100 %	-33,0	12,6
Tøcksfors Shopping Center AB	Eiendom	2004	Sverige	100 %	11,5	50,2
Unger Fabrikker AS	Øvrige	1991	Fredrikstad	100 %	52,4	170,2
Vats AS	Eiendom	2007	Oslo	100 %	142,8	391,9
Vestheimgaten 4B AS	Eiendom	2005	Oslo	50 %	1,6	0,7
Vestre Strandgate 36 ANS	Eiendom	2008	Kristiansand	100 %	-1,6	16,0
Vettre Hotell Eiendom AS	Eiendom	2000	Oslo	50 %	8,5	37,2
Vettre Hotelldrift AS	Hotell/restaurant	2000	Lysaker	50 %	-2,2	2,3
Vidda AS	Hotell/restaurant	2004	Oslo	100 %	-7,4	10,5

FORTS. NOTE 1 DATTERSELSKAP/GRUPPESELSKAP, FELLESKONTROLLERTE OG TILKNYTTETE SELSKAP

	Virksomhet	Ervervsår	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmerett	Selskapets resultat	Selskaps egenkapital
Vårsøg Hotell Eiendom AS	Eiendom	2013	Surnadal	100 %	-4,5	6,1
Youngstorget 3 AS	Eiendom	1997	Oslo	100 %	0,4	8,2
Youngstorget Parkeringshus AS	Eiendom	2006	Oslo	21 %	-0,0	0,1
Ämte Fastighetsaktiebolag AB	Eiendom	2006	Sverige	100 %	5,6	14,2
Østerås Kjøpesenter ANS	Eiendom	2014	Oslo	100 %	13,8	57,7
Østerås Kjøpesenter AS	Eiendom	2014	Oslo	100 %	0,4	0,7
Ål Appartementshotell ANS	Eiendom	1998	Oslo	100 %	0,4	8,2
Åsgårdstrand Hotell ANS	Hotell/Eiendom	2005	Oslo	50 %	-1,0	-13,4
Olav Thon Eiendomsselskap ASA						
Detaljhuset i Hyllinge AB	Eiendom	2013	Sverige	100 %	3,4	10,5
Info Rama ANS	Eiendom	1998	Oslo	100 %	75,1	878,7
Bergen Storsenter ANS	Eiendom	1996	Oslo	100 %	48,1	489,6
Fastighets AB Hageby Centrum	Eiendom	2013	Sverige	100 %	12,1	33,9
Fastighets AB Lantmäterbackan	Eiendom	2013	Sverige	100 %	0,8	20,1
Fastighets AB Sollentuna Centrum	Eiendom	2013	Sverige	100 %	3,4	29,0
Fastighets AB Överby Köpcentrum	Eiendom	2013	Sverige	100 %	5,9	31,3
Fastighets AB Överby 2 Köpcentrum	Eiendom	2015	Sverige	100 %	1,9	2,2
Gardermoen Park AS	Eiendom	2001	Oslo	100 %	18,2	159,2
Jessheim Storsenter AS	Eiendom	1998	Oslo	100 %	17,0	103,0
KS Lagunen	Eiendom	1994	Oslo	100 %	0,0	0,1
Lagunen AS	Eiendom	1994	Bergen	50 %	0,0	0,3
Lagunen DA	Eiendom	2001	Bergen	50 %	35,2	281,5
Lagunen Eiendom AS	Eiendom	1995	Bergen	42 %	10,5	76,2
Mitticity i Karlstad Fastighet AB	Eiendom	2013	Sverige	100 %	22,8	136,9
Molde Storsenter AS	Eiendom	2008	Molde	100 %	14,7	84,5
Olav Thon Eiendomsselskap ASA	Eiendom	1983	Oslo	72 %	640,3	1 466,3
Sartor Senter AS	Eiendom	2015	Bergen	60 %	2,9	607,0
Sartor Senterforvaltning	Eiendom	2015	Bergen	60 %	0,8	-0,3
Sartor Storsenter AS	Eiendom	2015	Bergen	60 %	-2,1	870,5
Skibåsen 50 AS	Eiendom	2009	Oslo	100 %	-20,4	1,5
Straume Parkering AS	Eiendom	2015	Bergen	60 %	0,2	294,7
Sørlandssenteret DA	Eiendom	2009	Bergen	50 %	66,2	2,1
Thon Fastigheter AB	Eiendom	2013	Sverige	100 %	2,1	1 044,8
Thon Nordheim Eiendom AS	Eiendom	2015	Oslo	100 %	0,7	9,4
Thon Storo ANS	Eiendom	1994	Oslo	100 %	119,4	740,1
Thon Straume AS	Eiendom	2015	Oslo	100 %	-2,4	33,1
Thon Åsane AS	Eiendom	2012	Bergen	100 %	8,2	41,2
Time Park Service AS	Øvrige	2007	Oslo	100 %	-0,1	9,0
Vestkanten AS	Eiendom	2010	Bergen	89 %	45,0	285,2
Amfi Eiendom AS						
AmCo Bygg Nærbø AS	Eiendom	2008	Surnadal	25 %	3,2	66,5
AmCo Eiendom AS	Eiendom	2007	Surnadal	50 %	-25,8	570,8
Amfi Aktivitet AS	Eiendom	2002	Surnadal	100 %	0,5	24,6
Amfi AS	Eiendom	2009	Surnadal	80 %	0,0	0,1

FORTS. NOTE 1 DATTERSELSKAP/GRUPPESELSKAP, FELLESKONTROLLERTE OG TILKNYTTETE SELSKAP

	Virksomhet	Ervervsår	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmerett	Selskapets resultat	Selskaps egenkapital
Amfi Bygg Eidsvoll AS	Eiendom	2007	Surnadal	50 %	8,5	232,2
Amfi Bygg Elverum AS	Eiendom	2007	Surnadal	50 %	8,5	342,4
Amfi Bygg Fauske AS	Eiendom	2007	Surnadal	50 %	5,7	181,9
Amfi Bygg Finnsnes AS	Eiendom	2005	Surnadal	100 %	10,4	96,1
Amfi Bygg Florø AS	Eiendom	2008	Surnadal	100 %	-2,2	11,5
Amfi Bygg Longyearbyen AS	Eiendom	2013	Surnadal	75 %	1,3	17,9
Amfi Bygg Mandal AS	Eiendom	2007	Surnadal	50 %	2,8	42,0
Amfi Bygg Moa AS	Eiendom	2003	Surnadal	100 %	58,8	564,2
Amfi Bygg Moss AS	Eiendom	2013	Surnadal	50 %	8,6	282,5
Amfi Bygg Namsos AS	Eiendom	2008	Surnadal	100 %	3,5	13,1
Amfi Bygg Nord AS	Eiendom	1999	Surnadal	100 %	20,3	225,3
Amfi Bygg Roseby AS	Eiendom	2003	Surnadal	100 %	34,5	404,6
Amfi Bygg Steinkjer AS	Eiendom	2005	Surnadal	100 %	24,6	424,4
Amfi Bygg Svolvær AS	Eiendom	2005	Surnadal	33 %	4,8	56,6
Amfi Bygg Tromsdalen AS	Eiendom	2012	Surnadal	100 %	7,3	84,1
Amfi Bygg Verdal AS	Eiendom	2008	Surnadal	100 %	2,2	18,8
Amfi Bygg Vormsund AS	Eiendom	2008	Surnadal	100 %	0,8	18,7
Amfi Bygg Voss AS	Eiendom	2015	Surnadal	100 %	5,7	51,2
Amfi Bygg Øst AS	Eiendom	2000	Surnadal	100 %	15,5	149,9
Amfi Bygg Åkrehamn AS	Eiendom	2009	Surnadal	100 %	4,5	19,1
Amfi Bygg Årnes AS	Eiendom	2007	Surnadal	100 %	3,3	90,9
Amfi Drift AS	Eiendom	1993	Surnadal	100 %	26,7	81,9
Amfi Drift Storebrand AS	Eiendom	2010	Surnadal	100 %	-0,1	8,9
Amfi Eiendom AS	Eiendom	1996	Surnadal	100 %	-75,6	2 285,8
Amfi Kreativ AS	Øvrige	2005	Surnadal	100 %	-0,3	3,8
ANS Vågen 33	Eiendom	1998	Surnadal	100 %	24,5	375,3
Bysenteret Narvik AS	Eiendom	2007	Surnadal	100 %	7,6	87,8
Bårdshaug Nord AS	Eiendom	2012	Surnadal	25 %	8,7	90,6
Bårdshaug Vest Handelpark AS	Eiendom	2013	Surnadal	25 %	0,0	3,3
Coop Rørvik Eiendom AS	Eiendom	2011	Surnadal	25 %	1,4	21,0
Dombås Eiendomsutvikling AS	Eiendom	2012	Surnadal	25 %	1,1	12,4
Drøbak City AS	Eiendom	1998	Surnadal	100 %	-1,3	8,3
Dølastugu Eiendom AS	Eiendom	2009	Surnadal	25 %	5,4	60,3
Eiendomsselskapet Bryggerikvartalet AS	Eiendom	2006	Larvik	50 %	-6,2	31,5
Eiendomsselskapet Triade AS	Eiendom	2006	Larvik	50 %	0,1	5,2
Elvegaten Eiendom AS	Eiendom	2012	Surnadal	50 %	0,8	16,5
Forretningsbygg AS	Eiendom	1993	Surnadal	100 %	23,8	402,7
Geilo Eiendom AS	Eiendom	2011	Surnadal	100 %	3,7	9,5
Geilosenteret AS	Eiendom	2011	Surnadal	100 %	0,9	10,6
Kirkenes Senter AS	Eiendom	2007	Surnadal	100 %	1,5	26,2
Kjøpesenter Mosseporten ANS	Eiendom	2013	Surnadal	50 %	0,0	0,8
Kjøpesenter Mosseporten AS	Eiendom	2013	Surnadal	50 %	17,1	222,2
Kjøpesenter Sandens AS	Eiendom	2013	Surnadal	50 %	15,3	356,2
Komsa Eiendom AS	Eiendom	2007	Surnadal	100 %	20,7	361,1
Komsa Parkering AS	Eiendom	2007	Surnadal	65 %	-0,6	10,5

FORTS. NOTE 1 DATTERSELSKAP/GRUPPESELSKAP, FELLESKONTROLLERTE OG TILKNYTTETE SELSKAP

	Virksomhet	Ervervsår	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmerett	Selskaps resultat	Selskaps egenkapital
Kubera Utvikling AS	Eiendom	2008	Narvik	50 %	0,2	4,3
L A Meyer Eiendom AS	Eiendom	2001	Surnadal	100 %	7,6	60,8
Lillehammer Strandpark ANS	Eiendom	2011	Surnadal	100 %	2,5	7,8
LOT Eiendom AS	Eiendom	2012	Surnadal	50 %	1,0	220,6
Madlakrossen 25 AS	Eiendom	2010	Surnadal	100 %	1,6	13,9
Madlakrossen Eiendom AS	Eiendom	2010	Surnadal	100 %	0,2	5,0
Madlakrossen Eiendomsselskap AS	Eiendom	2005	Surnadal	100 %	27,2	389,6
Meieriet AS	Eiendom	2009	Surnadal	50 %	0,0	-1,0
Moa Vest AS	Eiendom	2003	Surnadal	75 %	0,4	3,6
Moa Terminalen Holding AS	Eiendom	2014	Surnadal	100 %	1,5	17,6
MoldeTorget Eiendom AS	Eiendom	2003	Molde	100 %	-3,5	29,1
Portalen AS	Eiendom	2010	Surnadal	100 %	1,2	4,9
Postvegen 12 AS	Eiendom	2014	Surnadal	50 %	0,5	0,7
Roseby Eiendom AS	Eiendom	2003	Surnadal	100 %	0,0	15,3
Roseby KS	Eiendom	2003	Surnadal	100 %	0,0	0,1
Rygge Storsenter AS	Eiendom	2003	Surnadal	50 %	11,0	265,9
Sentrum Breivika AS	Eiendom	2014	Surnadal	100 %	2,4	17,3
Sivert Nilsensgate 33 Eiendom AS	Eiendom	2014	Surnadal	33 %	0,6	2,2
Skippergata 1 AS	Eiendom	2013	Surnadal	25 %	0,3	3,2
Sogningen Storsenter AS	Eiendom	2007	Surnadal	50 %	15,7	421,6
Thon Reitan AS	Eiendom	2013	Surnadal	50 %	-15,9	635,1
Vestre Havn Eiendom AS	Eiendom	2005	Surnadal	100 %	7,1	44,2
Volum Eiendom AS	Eiendom	2012	Surnadal	50 %	4,5	26,6
Vågsbygd Sentrum AS	Eiendom	2005	Surnadal	100 %	12,7	224,0
Vålerveien 257 AS	Eiendom	2013	Surnadal	50 %	0,1	8,3
Ørsta Kjøpesenter AS	Eiendom	2007	Surnadal	50 %	8,1	62,2

NOTE 2 ANDRE DRIFTSINTEKTER

	MORSELSKAPET		KONSERNET	
	2015	2014	2015	2014
Salgsinntekter boligprosjekter	0,0	0,0	251,0	236,9
Felleskostnader, viderebelastet leietaker	0,0	0,0	778,6	721,5
Felles markedsføring	0,0	0,0	280,3	248,6
Gevinst ved avgang av anleggsmidler	0,0	0,0	39,1	5,8
Andre driftsinntekter	0,0	0,0	537,5	477,5
Sum	0,0	0,0	1 886,6	1 690,4

NOTE 3 LØNSKOSTNADER, GODTGJØRELSER M.V.

	MORSELSKAPET		KONSERNET	
	2015	2014	2015	2014
Lønninger	0,0	0,0	1 362,6	1 303,4
Arbeidsgiveravgift	0,0	0,0	208,8	190,6
Pensjonskostnader	0,0	0,0	61,9	38,4
Andre ytelser	0,0	0,0	35,1	35,5
Viderefakturerte personalkostnader	0,0	0,0	-173,2	-148,7
Sum	0,0	0,0	1 495,2	1 419,1

Det var ingen årsverk i morselskapet i 2015.

Antall årsverk i konsernet: 3,364.

Ytelser til ledende personer: (beløp i 1 000 kr)

	Adm. dir.	Styret
Lønn	0	0
Annen godtgjørelse/styrehonorar	0	400,0

Det foreligger ikke avtaler vedrørende kompensasjon ved fratreden eller avtaler vedrørende pensjon for styreformann eller styremedlemmer.

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

	MORSELSKAP	KONSERNET
Revisjonshonorar/-tjenester for året 2015: (beløp i 1 000 kr)		
Lovpålagt revisjon	209,4	10 201,9
Andre attestasjonstjenester	0,0	40,7
Skatterådgivning	0,0	78,1
Andre tjenester utenfor revisjonen	0,0	1 973,3
Sum	209,4	12 294,0

Konsernets norske selskaper som har ansatte er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Selskapenes pensjonsordninger tilfredstiller kravene i denne lov.

Pensjonskostnader og pensjonsforpliktelser:	MORSELSKAPET		KONSERNET	
	2015	2014	2015	2014
Utbetalte pensjoner/OTP premie/AFP premie	0,0	0,0	46,8	41,9
Endring i pensjonsforpliktelser/midler	0,0	0,0	15,1	-3,5
Netto pensjonskostnader	0,0	0,0	61,9	38,4

Konsernet har forsikrede pensjonsforpliktelser (kollektiv pensjon, ytelsesbasert) for 1 av sine datterselskaper som omfatter totalt 61 personer.

Beregningen av pensjonsforpliktelsene er basert på 2,5 % diskonteringsrente og 2,50 % reguleringsssats av årlige pensjoner.

FORTS. NOTE 3 LØNSSKOSTNADER, GODTGJØRELSER M.V.

	MORSELSKAPET		KONSERNET	
	2015	2014	2015	2014
Pensjonsforpliktelser/-midler:				
Uforsikrede pensjonsforpliktelser	0,0	0,0	1,4	1,9
Forsikrede pensjonsmidler	0,0	0,0	0,0	10,0
Sum	0,0	0,0	1,4	8,2

Konsernets forsikringsordninger er overfinansiert. Overfinansieringen er vurdert og det er i regnskapsføringen forutsatt at deler av overfinansieringen kan benyttes.

NOTE 4 ANDRE DRIFTSKOSTNADER

	MORSELSKAPET		KONSERNET	
	2015	2014	2015	2014
Vedlikeholdskostnader	0,0	0,0	933,4	569,0
Felleskostnader (viderebelastet leietaker)	0,0	0,0	801,0	721,5
Felleskostnader (utleiers andel)	0,0	0,0	116,1	89,8
Kostnader felles markedsføring	0,0	0,0	277,9	248,6
Leiekostnader	0,0	0,0	163,1	166,6
Tap ved avgang av varige driftsmidler	0,0	0,0	6,3	12,0
Kostnader langsiktige tilvirkningskontrakter	0,0	0,0	200,3	185,9
Fremmedtjenester/innleid arbeidshjelp	0,0	0,0	340,6	289,7
Andre driftskostnader	0,9	1,3	919,7	879,2
Sum	0,9	1,3	3 758,4	3 162,2

NOTE 5 LANGSIKTIGE TILVIRKNINGSKONTRAKTER

	MORSELSKAPET		KONSERNET	
	2015	2014	2015	2014
Inntektsført på igangværende prosjekter	0,0	0,0	251,0	236,9
Kostnader på igangværende prosjekter	0,0	0,0	200,3	185,9
Netto resultat på igangværende prosjekter	0,0	0,0	50,7	51,0
Opptjente ikke fakturerte inntekter inkludert kundefordringer.	0,0	0,0	10,4	253,1
Balanseførte tilvirkningskostnader som vare	0,0	0,0	261,0	104,0

NOTE 6 FINANSINTEKTER/-KOSTNADER

	MORSELSKAPET		KONSERNET	
	2015	2014	2015	2014
Finansinntekter				
Renteinntekter fra konsernselskap	9,4	9,7	0,0	0,0
Renteinntekter	0,0	0,0	29,8	37,4
Utbytte	109,9	96,1	4,4	2,9
Konsernbidrag	125,0	0,0	0,0	0,0
Valutagevinster	0,0	0,0	0,0	20,7
Andre finansinntekter	0,0	0,0	14,4	2,1
Gevinst ved avhendelse av verdipapirer	0,0	0,0	43,3	12,3
Sum	244,3	105,8	92,0	75,3
Finanskostnader				
Rentekostnader fra konsernselskap	1,1	1,4	0,0	0,0
Tap ved avhendelse verdipapirer	0,0	0,0	0,0	0,0
Verdiendring finansielle omløps-/anleggsmidler	0,0	0,0	0,0	0,0
Rentekostnader	1,3	0,6	1 040,9	1 095,6
Valutatap	0,0	0,0	71,9	0,0
Andre finanskostnader	0,4	0,4	21,1	16,1
Sum	2,8	2,3	1 134,0	1 111,7

NOTE 7 VARIGE DRIFTSMIDLER

Morselskapet	VARIGE DRIFTSMIDLER		
	Fast eiendom	Løsøre	Sum
Anskaffelseskost per 01 01	0,0	0,0	0,0
- herav balanseførte lånekostnader	0,0		
Tilgang	0,0	0,0	0,0
- herav balanseførte lånekostnader	0,0		
Avgang	0,0	0,0	0,0
Anskaffelseskost per 31 12	0,0	0,0	0,0
Akkumulerte avskrivninger per 31 12	0,0	0,0	0,0
Samlede nedskrivninger per 31 12	0,0	0,0	0,0
Balanseført verdi per 31 12	0,0	0,0	0,0
Årets avskrivninger	0,0	0,0	0,0
Årlig leie av ikke balanseførte driftsmidler	0,0	0,0	0,0

FORTS. NOTE 7 VARIGE DRIFTSMIDLER

Konsernet	VARIGE DRIFTSMIDLER			IMMATRIELLE EIENDELER			
		Fast eiendom	Løsøre	Sum	Goodwill	Rettingheter	Sum
Anskaffelseskost per 01 01		45 070,5	2 678,1	47 748,6	21,3	42,9	64,2
- herav balanseførte lånekostnader	252,4						
Tilgang		3 277,7	246,8	3 524,6	0,0	9,7	9,7
- herav balanseførte lånekostnader	7,9						
Avgang		-3,8	-348,0	-351,8	0,0	0,0	0,0
- herav balanseførte lånekostnader	0,0						
Anskaffelseskost per 31 12		48 344,4	2 577,0	50 921,4	21,3	52,6	73,9
Oppskrivninger per 01 01		195,6	0,0	195,6	0,0	0,0	0,0
Samlede avskrivninger på oppskrivninger per 31 12		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Akkumulerte avskrivninger per 31 12		-5 781,6	-1 754,1	-7 535,8	-21,3	-13,5	-34,9
Samlede nedskrivninger per 31 12		-581,4	-7,0	-588,4		-0,9	-0,9
Balanseført verdi per 31 12		42 177,1	815,9	42 992,9	0,0	38,1	38,1
Årets avskrivninger		474,6	180,9	655,5	0,0	3,0	3,0
Årets nedskrivninger		20,0	0,0	20,0	0,0	0,9	0,9
Årlig leie av ikke balanseførte driftsmidler		150,7	12,4	163,1	0,0	0,0	0,0
For selskapet og konsernet:							
Økonomisk levetid		10-100 år	3-10 år		5 år		
Valgt avskrivningsplan		Lineær	Lineær		Lineær		

NOTE 8 ANDRE FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER

	MORSELSKAPET		KONSERNET	
	2015	2014	2015	2014
Investeringer i tilknyttede og felleskontrollerte selskaper	0,0	0,0	329,6	304,0
Lån til tilknyttede og felleskontrollerte selskaper	0,0	0,0	153,4	176,4
Andre fordringer	0,0	0,0	148,1	134,6
Investeringer i aksjer *)	0,0	0,0	79,6	79,8
Sum	0,0	0,0	710,7	694,9

*) Konsernet eier aksjer eller andeler i selskaper hvor eiendelen er over 10% til en samlet verdi av 17,1 millioner kroner.

NOTE 9 VARER

	MORSELSKAPET		KONSERNET	
	2015	2014	2015	2014
Råvarer	0,0	0,0	37,5	44,9
Egentilvirkede ferdigvarer	0,0	0,0	25,8	32,6
Boliger for videresalg	0,0	0,0	261,0	104,0
Varer for videresalg	0,0	0,0	54,3	47,5
Sum	0,0	0,0	378,6	229,0

NOTE 10 FORDRINGER

	MORSELSKAPET		KONSERNET	
	2015	2014	2015	2014
Kundefordringer	0,0	0,0	1 319,3	853,6
Fordringer på konsernselskaper	796,1	657,9	0,0	0,0
Forskuddsbetalte kostnader	0,0	0,0	63,2	109,5
Påløpne/opptjente inntekter	0,0	0,0	131,1	314,0
Andre fordringer	0,0	0,0	232,2	243,9
Sum	796,1	657,9	1 745,8	1 520,9

NOTE 11 INVESTERINGER I FINANSIELLE OMLØPSMIDLER

	MORSELSKAPET		KONSERNET	
	Balanseført verdi	Markedsverdi	Balanseført verdi	Markedsverdi
Omløpsaksjer:				
Norske aksjer (hver under 10% eierandel)	0,0	0,0	23,5	78,3

NOTE 12 LANGSIKTIG GJELD

	MORSELSKAPET		KONSERNET	
	2015	2014	2015	2014
Obligasjonslån ¹⁾	0,0	0,0	7 632,8	7 840,0
Gjeld til kredittinstitusjoner	0,0	0,0	18 354,4	14 654,5
Annen rentebærende gjeld	30,0	171,0	41,8	47,0
Annen gjeld	0	0	110,1	56,5
Sum²⁾	30,0	171,0	26 139,1	22 598,0

1) Fastrente 4,0%, forfall 2016, for MNOK 350. Fastrente 3,7%, forfall 2017, for MNOK 1.100. Fastrente 3,9%, forfall 2018, for MNOK 550. Fastrente 3,4%, forfall 2018, for MNOK 300. Fastrente 1,94%, forfall 2020, for MNOK 350. Flytende rente NIBOR + 1,10%, forfall 2016 for MNOK 350. Flytende rente NIBOR + 1,40 %, forfall 2016 for MNOK 160. Flytende rente NIBOR + 0,64%, forfall 2017 for MNOK 570. Flytende rente NIBOR + 1,20%, forfall 2018 for MNOK 550. Flytende rente NIBOR + 1,28%, forfall 2018 for MNOK 375. Flytende rente NIBOR + 0,62%, forfall 2019 for MNOK 635. Flytende rente NIBOR + 0,67%, forfall 2019 for MNOK 1.200. Flytende rente NIBOR + 0,62%, forfall 2020 for MNOK 200. Flytende rente STIBOR + 0,80%, forfall 2017 for MSEK 300. Flytende rente STIBOR + 0,75%, forfall 2018 for MSEK 600

2) Vektet gjennomsnittlig rente for rentebærende gjeld er på 4,0 % i NOK, 2,1 % i EUR, 2,2 % i SEK. Vektet gjennomsnittlig rentebindingsperiode er 4,7 år. Vektet gjennomsnittlig rente 3,6%, vektet gjennomsnittlig rentebindingsperiode 4,8 år.

Avdragsstrukturen for samlet langsiktig gjeld i konsernet er:

År	
2016	1 315,0
2017	6 580,2
2018	8 786,4
2019	2 383,6
2020	6 180,9
Senere	893,0
	26 139,1

	MORSELSKAPET		KONSERNET	
	2015	2014	2015	2014
Pantstillelser og garantier mv.				
Gjeld som er sikret ved pant i eiendeler:				
– Obligasjonslån	0,0	0,0	6 690,0	7 680,0
– Gjeld til kredittinstitusjoner	0,0	0,0	16 928,5	13 418,7
Sum	0,0	0,0	23 618,5	21 098,7
Balansført verdi av de pantsatte verdier:				
– Tomter, bygninger og annen fast eiendom	0,0	0,0	24 760	22 654,2
– Løsøre	0,0	0,0	36,3	190,6
– Aksjer	0,0	0,0	97,0	90,8
Sum	0,0	0,0	24 893,3	22 935,6

NOTE 13 KORTSIKTIG GJELD

	MORSELSKAPET		KONSERNET	
	2015	2014	2015	2014
Sertifikatlån	0,0	0,0	1 900,0	3 000,0
Annen rentebærende kortsiktig gjeld	0,0	0,0	554,1	634,0
Gjeld til kredittinstitusjoner (kassekreditt)	0,0	0,0	103,0	1 048,8
Betalbar skatt	2,3	2,4	176,7	283,5
Påløpt rente	0,1	0,1	109,3	100,7
Leverandørgjeld	0,1	0,0	622,9	565,2
Skyldige offentlige avgifter	0,0	0,0	320,7	192,3
Forskudd fra kunder	0,0	0,0	550,7	577,9
Utbytte	200,0	50,0	258,8	95,7
Gjeld til konsernselskaper	15,0	0,0	0,0	0,0
Annen gjeld	76,5	0,0	876,4	724,0
Sum ¹⁾	293,9	52,5	5 472,6	7 222,1

¹⁾ Vektet gjennomsnittlig rente for rentebærende gjeld er på 4,0 % i NOK, 2,1 % i Euro, 2,2 % i SEK.
Vektet gjennomsnittlig bindingsperiode er 4,7 år.
Vektet gjennomsnittlig rente 3,6 %, vektet gjennomsnittlig rentebindingsperiode 4,8 år.

NOTE 14 MELLOMVÆRENDE MED FORETAK I SAMME KONSERN (FELLESKONTROLLERT OG TIL KNYTTEDE SELSKAP)

	MORSELSKAPET		KONSERNET	
	2015	2014	2015	2014
Fordringer på felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	0,0	0,0	153,4	176,4

NOTE 17 EGENKAPITAL

MORSELSKAPET	AKSJEKAPITAL	OVERKURS	ANNEN EGENKAPITAL	SUM
Egenkapital per 31.12.2014	410,0	85,8	304,1	799,9
Avsatt utbytte			-200,0	-200,0
Årets resultat			237,8	237,8
Egenkapital per 31.12.2015	410,0	85,8	341,9	837,7

Konsernet	AKSJEKAPITAL	ANNEN EGENKAPITAL	MINORITETS-INTERESSER	EGENKAPITAL SUM
Egenkapital per 31 12 2014	410,0	10 011,0	1 261,8	11 682,8
Årets endring i egenkapital:				
Avsatt utbytte		-200,0	-58,8	-258,8
Utbetalt utbytte			-18,9	-18,9
Årets resultat		1 157,7	237,3	1 395,0
Omregningsdifferanser		225,4	10,2	235,6
Øvrige endringer		-108,2	454,3	346,2
Egenkapital per 31 12 2015	410,0	11 085,9	1 885,9	13 381,8

NOTE 18 VALUTA OG VALUTARISIKO

Konsernet har økonomisk risiko knyttet til utviklingen i valutakursen for euro og svenske kroner, ved at verdien av egenkapitalen i datterselskapene i Belgia, Nederland og Sverige regnet om til norske kroner påvirkes av de aktuelle valutakursene. Fremmedkapitalfinansieringen av de utenlandske datterselskapene foretas i lokal valuta. Konsernets valutaeksponering knyttet til egenkapitalen i datterselskapene sikres helt eller delvis ved hjelp av ordinære finansielle sikringsinstrumenter, som valutaterminkontrakter og valutaopsjonskontrakter.

Per 31.12.2015 hadde konsernet inngått 8 terminkontrakter for salg av 77,5 millioner euro og 6 terminkontrakter for salg av 800 millioner svenske kroner. Terminkontraktene forfaller i 1. halvår 2016 og per 31.12.2015 er det i konsernets regnskap kostnadsført urealisert disagio på 36,3 millioner kroner.

I konsernets regnskap for 2015 er det netto kostnadsført disagio med 48,9 millioner kroner. Som følge av valutakursendring endres verdien av egenkapitalen i de utenlandske datterselskaper, og i konsernregnskapet er derfor disagio eliminert med 38,9 millioner kroner.



Tlf : 23 11 91 00
 Fax: 23 11 91 01
 www.bdo.no

Munkedamsveien 45
 Postboks 1704 Vika
 0121 Oslo

Til generalforsamlingen i Olav Thon Gruppen AS

Revisors beretning

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Olav Thon Gruppen AS som består av selskapsregnskap, som viser et overskudd på MNOK 238, og konsernregnskap, som viser et overskudd på MNOK 1 395. Selskapsregnskapet og konsernregnskapet består av balanse per 31. desember 2015, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og for slik intern kontroll som styret og daglig leder finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Revisors oppgaver og plikter

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder International Standards on Auditing. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for selskapets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Konklusjon

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapet og konsernet Olav Thon Gruppen AS' finansielle stilling per 31. desember 2015 og av deres resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

**Uttalelse om øvrige forhold***Konklusjon om årsberetningen og om redegjørelse om samfunnsansvar*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen og i redegjørelsen om samfunnsansvar om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 "Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon" mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 1. juni 2016

BDO AS

Sven Aarvold
Statsautorisert revisor

