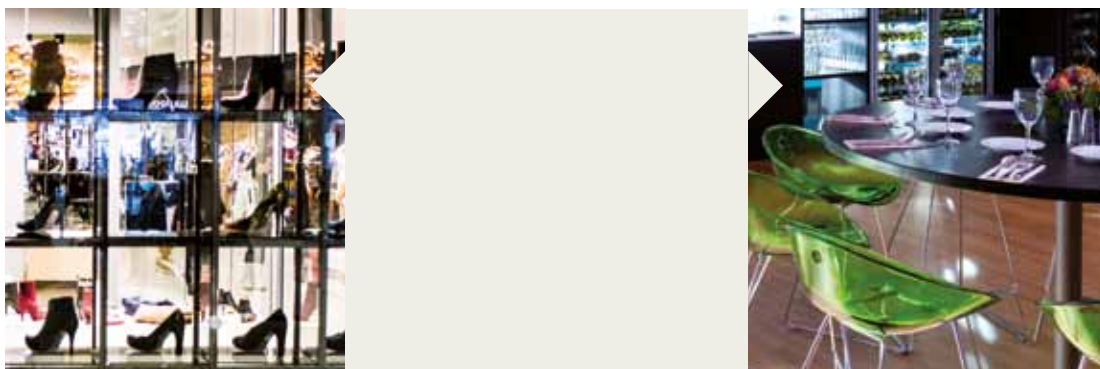




OLAV THON GRUPPEN

ÅRSRAPPORT 2012  
OLAV THON GRUPPEN





## Olav Thon Gruppen i 2012

- Resultat før skatt beløp seg til 1,6 milliarder. Resultatet var omtrent på nivå med 2011, som var det høyeste i Gruppens historie.
- Olav Thon Gruppens bokførte egenkapital økte til 10,9 milliarder (9,9) og egenkapitalandelen økte til 30 % (28). Verdjustert egenkapital vurderes å være vesentlig høyere.
- Gruppens likviditetsreserve var ved årsskiftet 8,4 milliarder kroner (8,8).
- Gruppens eiendomsportefølje økte leienivået med 6 % til 4 milliarder kroner, mens ledigheten var uendret (2 %).
- Omsetningen i kjøpesenterporteføljen økte med 5 % til 60,5 milliarder kroner.
- Posisjonen som Norges ledende kjøpesenteraktør ble ytterligere styrket ved utvidelse av 8 kjøpesentre og kjøp av eierandeler i 3 kjøpesentre. Ved årsskiftet hadde Gruppen 90 kjøpesentre i eie og forvaltning.
- Et svakt hotellmarked i Oslo-området bidro til en resultatnedgang for Thon Hotels. Inntekt per tilgjengelig rom (RevPAR) var på 447 kroner (464). I Brussel ble markedsposisjonen vesentlig styrket ved åpningen av Thon Hotel EU med 405 rom.

## Innhold

Dette er Olav Thon Gruppen	<b>4</b>	Øvrige virksomheter	<b>33</b>
Olav Thon 90 år	<b>6</b>	Finansielle forhold	<b>34</b>
Strømmen Storsenter	<b>10</b>	Nøkkeltall	<b>36</b>
Thon Eiendom	<b>14</b>	Årsberetning	<b>37</b>
Thon Hotel Opera	<b>22</b>	Regnskap	<b>45</b>
Thon Hotels	<b>26</b>	Noter	<b>50</b>
Norsk Pantelotteri	<b>30</b>	Revisjonsberetning	<b>62</b>

# Nøkkeltall

Millioner kroner	2012	2011	2010
Driftsresultat	2 520	2 571	2 393
Resultat før skatt	1 590	1 629	1 527
Bokført egenkapital	10 905	9 922	8 990
Bokført egenkapitalandel	30 %	28 %	26 %
Likviditetsreserver <sup>1)</sup>	8 419	8 836	6 781
Kontantstrøm drift <sup>2)</sup>	1 912	1 949	1 665
Rentebærende gjeld	21 650	20 868	21 751
Rente pr. 31.12 (lån i nok)	4,8 %	4,8 %	4,5 %
Netto investeringer	2 576	1 628	2 575
Leieinntektsnivå <sup>3)</sup>	4 000	3 785	3 650
Omsetning kjøpesenter <sup>4)</sup>	60 485	57 863	55 017
RevPAR (inntekt pr. hotellrom)	447	464	452

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

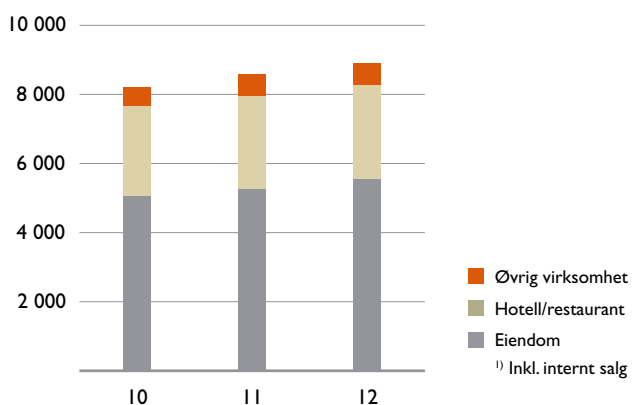
<sup>1)</sup> Bankinnskudd o.l. + Ubenyttede lånerammer

<sup>2)</sup> Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter – Endring i arbeidskapital og andre tidsavgrensninger

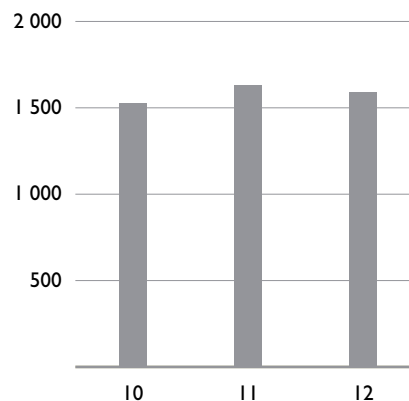
<sup>3)</sup> Inkludert andel av leieinntekter i tilknyttede selskap

<sup>4)</sup> Eide og/eller forvaltede kjøpesenter

OMSETNING<sup>1)</sup> (MILL. KR)



RESULTAT FØR SKATT (MILL. KR)



# Dette er Olav Thon Gruppen



Olav Thon Gruppen er Norges ledende aktør innen eiendoms- og hotellvirksomhet.



Olav Thon Gruppen er samlebetegnelsen for alle virksomheter og selskaper hvor Olav Thon er majoritetseier. Olav Thon Gruppen er i hovedsak engasjert innen eiendoms- og hotellvirksomhet.

Olav Thon Gruppen omsatte i 2012 for 7,8 milliarder kroner og sysselsatte ved årsskiftet 3.132 årsverk. Gruppen er delt inn i to divisjoner: Thon Eiendom og Thon Hotels.

## Thon Eiendom

Gruppen eier ca. 475 eiendommer i Norge og 25 i utlandet. I tillegg disponeres ca. 40 eiendommer på langsiktige leiekontrakter. Pr. 01.01.13 var leieinntektsnivået 4.000 millioner kroner.

Målt etter leienivå fordeler eiendomsporteføljen seg på:

• Handel	63 %
• Kontor	15 %
• Hotell	14 %
• Øvrig	8 %

Geografisk er porteføljen fordelt på:

• Oslo-regionen	58 %
• Øvrig by Norge	18 %
• Øvrig storby Norge	16 %
• Utland	8 %

I 2012 var den samlede butikkomsætningen i Gruppens 90 kjøpesentre (eie/forvaltning) 60,5 milliarder kroner, en økning på 5 % fra året før.

## Thon Hotels

Thon Hotels er en av Norges ledende hotellkjeder som ved årsskiftet hadde 61 hotell fordelt på ca. 8.700 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.

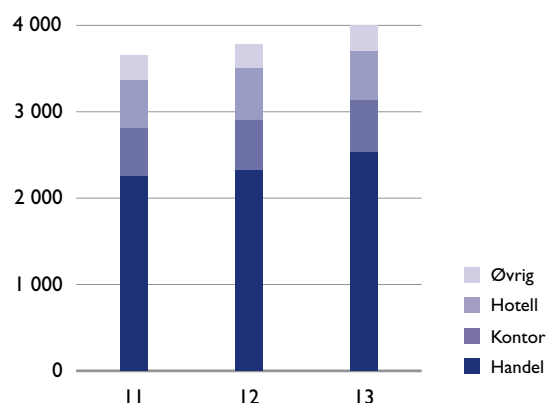
I tillegg til hotellenes serveringstilbud driver Gruppen flere serveringssteder, deriblant Scotsman, Tre Brødre og Tostrup Uteservering i Oslo.

## Øvrige virksomheter

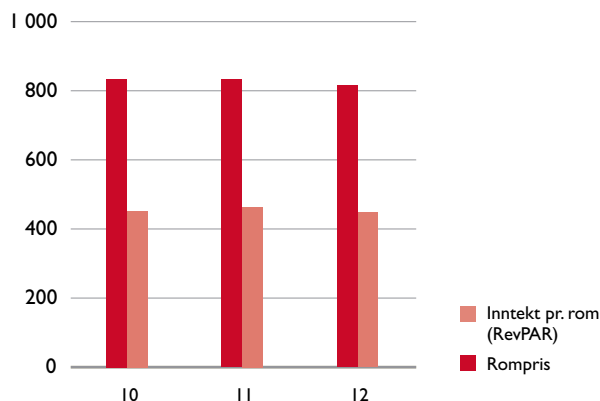
Øvrige virksomheter står for en mindre del av Gruppens inntekter og resultat.

Den største enheten er industrivirksomheten Unger Fabrikker.

LEIEINNTEKTSNIVÅ  
THON EIENDOM (MILL. KR)



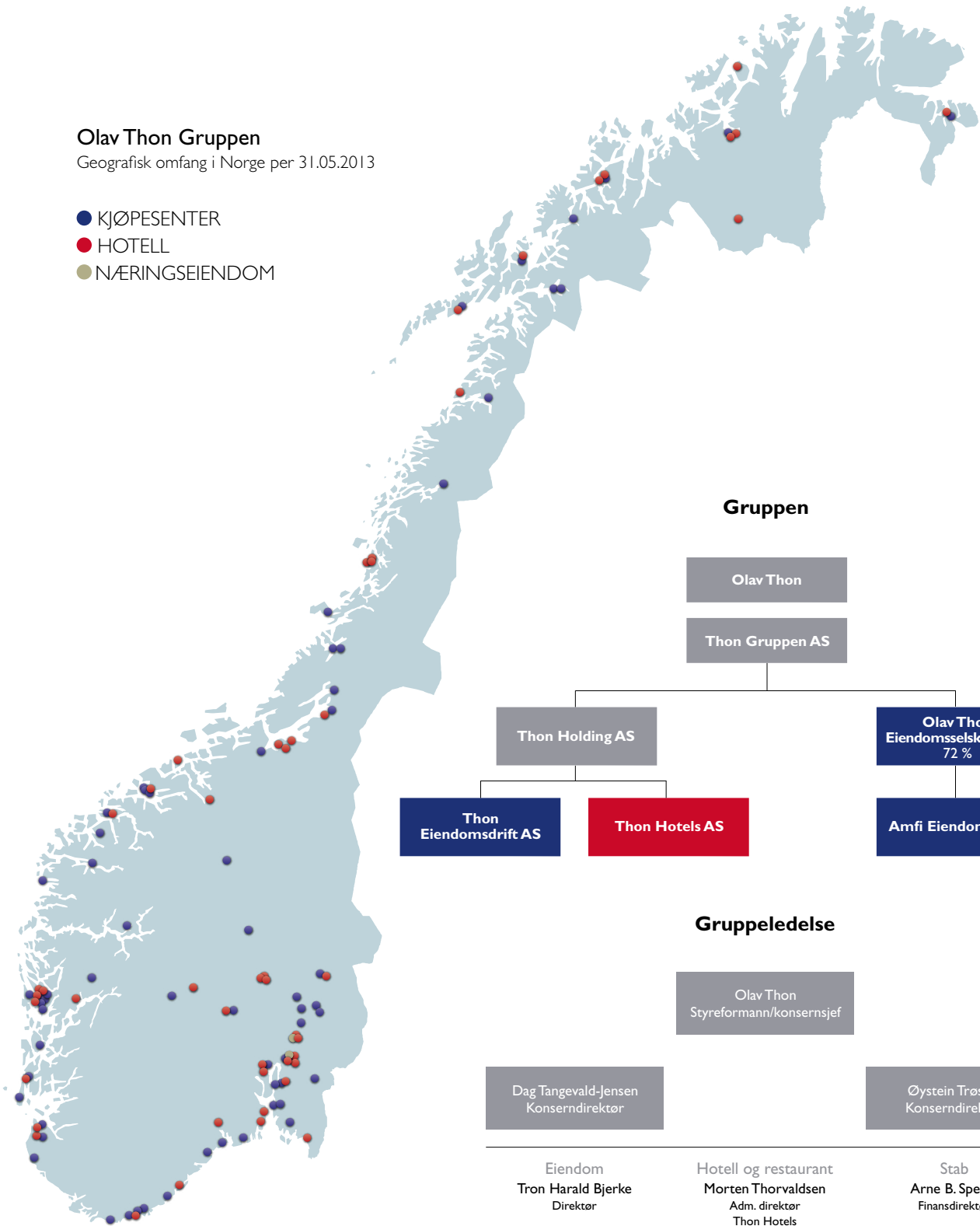
ROMPRIS OG INNTEKT PR. ROM  
THON HOTELS



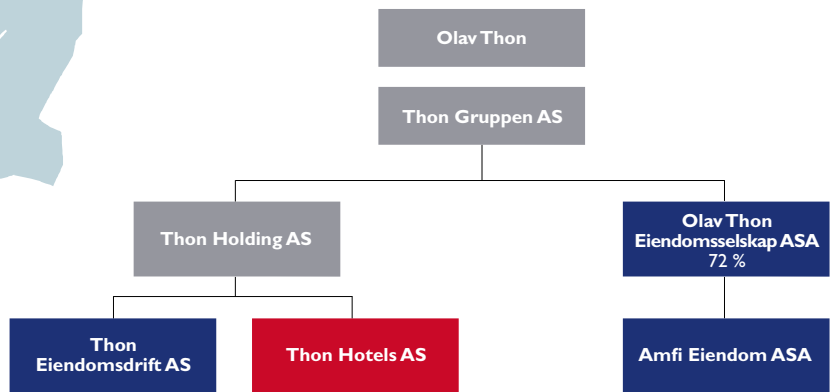
### Olav Thon Gruppen

Geografisk omfang i Norge per 31.05.2013

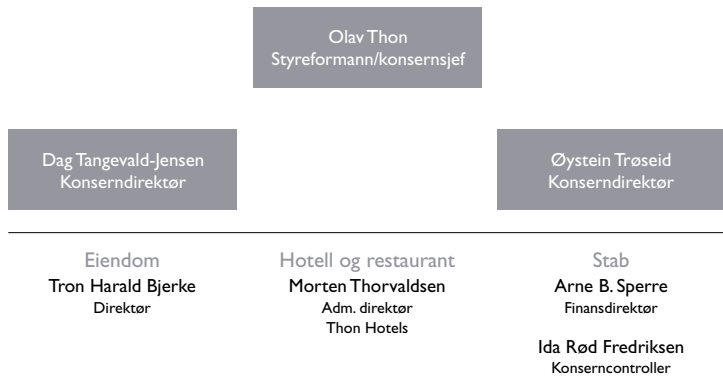
- KJØPESENTER
- HOTELL
- NÆRINGSEIENDOM



### Gruppen



### Gruppeledelse



## 2013 – Olav Thon 90 år

Olav Thon har drevet en omfattende og suksessfull næringsvirksomhet i over 70 år, nå samlet i Olav Thon Gruppen.

Olav Thon Gruppen har siden starten vært preget av en visjonær, langsiktig og nyskapende eier som har bragt den opp til dagens posisjon som Norges suverent ledende aktør innen eiendoms- og hotellvirksomhet.

Høydepunktene har vært mange, og nedenfor vises noen få utvalgte milepæler på veien:



### 1923

Olav Thon blir født i Ål i Hallingdal.



### 1940

Olav Thon kommer til Oslo med reveskinn under armen, og blir året senere eier av pelsbutikken «Volvat Pels».



### 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.



Stenersgata 2



Munkedamsveien 45 (Vika Atrium)



1978

Thon kjøper de tidligere fabrikklokalene til Strømmen Stål, og området utvikles senere til Strømmen Storsenter.



1982

Olav Thon Eiendomsselskap blir etablert og børsnotert i 1983. Børsverdien ved starten var 200 millioner kroner; og passerte 10 milliarder kroner i 2013.

Olav Thon Gruppen oppnår et resultat før skatt på **52 millioner kroner**, og årlig leieinntektsnivå fra Gruppens eiendommer utgjør **100 millioner kroner**.



1985

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



1988

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



1992



1989

Hotellkjeden Rainbow Hotels etableres ved at Olav Thon Gruppens 11 hoteller samles i en egen kjede.

Olav Thon Gruppen oppnår et resultat før skatt på **57 millioner kroner**, og årlig leieinntektsnivå fra Gruppens eiendommer utgjør **550 millioner kroner**.

1993

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

1995

Brussel virksomheten utvides til også å omfatte hoteldrift. Dette gjøres ved at flere hoteller kjøpes deriblant Golden Tulip Brüssels Airport og Hotel Bristol Stephanie. Porteføljen utvides med nye 2 hoteller i 1996 og 1998.



2009



2005

Rainbow Hotels bytter navn til Thon Hotels, og hotellene deles inn i tre konsepter; Budget, City og Conference.

Olav Thon Gruppen oppnår, med finanskrisen som bakteppe, et resultat før skatt på **1,3 milliarder kroner**. Resultatet var det foreløpig «høyeste noensinne».

2012

Thon Hotel EU åpner i Brussel, og Thon Hotels blir dermed med 1.500 rom en av de største hotellkjedene i den belgiske hovedstaden.

2012

Olav Thon Gruppen oppnår et resultat før skatt på **1,6 milliarder kroner**, og årlig leieinntektsnivå fra Gruppens eiendommer utgjør **4 milliarder kroner**.





1996

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



2001

Thon Hotel Opera åpner som det første bygget i Oslos nyeste bydel Bjørvika.

2002

Olav Thon Gruppen oppnår et resultat før skatt på **600 millioner kroner**, og årlig leieinntektsnivå fra Gruppens eiendommer utgjør **1,6 milliarder kroner**.



2004

Kjøpesentervirksomhet i Sverige etableres ved kjøp og oppføring av 3 kjøpesentre tett på grensen til Norge. Nordby Shoppingcenter (2004), Töcksfors (2005) og Charlottenberg (2006). Sentrene omsatte i 2012 for 6,5 milliarder kroner.



Karl Johans gate 25 (Tostrupgården)



# FRA STÅL TIL STIL

Gamle industrilokaler er omgjort til landets største kjøpesenter. Men STRØMMEN STORSENTER vil være noe mer enn en tradisjonell shoppingdestinasjon.

**Nye Strømmen Storsenter har fått et tidsriktig og moderne uttrykk.**

Brede handlegater med hvite gulvfliser bukker seg forbi alt fra små nisjeforretninger til restauranter; kaffebarer og kjente kjedebutikker. Lyse omgivelser og delikat belysning innbyr til mer enn bare shopping. Nyåpnede Strømmen Storsenter fungerer også som en møteplass der matopplevelser og ulike typer arrangementer står i fokus.

– Da vi åpnet den nybygde delen av senteret i oktober i fjor, sto totalt 203 butikker klare til å ta i mot publikum. I tillegg har vi vært veldig bevisst på å utforme senteret med tanke på å skape åpne løsninger og innbydende fellesarealer der både farger, lys og lyd spiller sammen til en helhet, sier senterdirektør Per Kristian Trøen.

– Det er blant annet med tanke på åpenheten at vi har valgt god takhøyde og seks meter brede gågater inne på senteret. Vi har også bygd en permanent scene og brukt rødt som en gjen-

nomgangsfarge for å skape en frisk og innbydende stil, sier Trøen, som får anerkjennende nikk fra kollega og eiendomssjef Gry Flataker.

–Vi ønsket en internasjonal look og har derfor lagt til rette for en egen gate med mindre nisjebutikker enn dem man finner på andre, tradisjonelle kjøpesentre. Hos oss har hver butikk i handlegaten, samt et utvalg andre butikker i senteret, fått lov til å utforme sin egen fasade. De har således ikke vært bundet av noen designmanual. Dette skaper særpreg og gir merverdi til senteret, sier Flataker. Også toalettene på Strømmen Storsenter er spesialutført, og de minste er spesielt ivarettatt.

–Vi ønsker jo å være noe mer enn et tradisjonelt kjøpesenter – og visjonen vår er å gi kunder og ansatte inspirerende opplevelser. Vi bestemte at de nye toalettene skal være som på restauranter – stilrene, iøynefallende og delikate. I tillegg har vi egne barnetoalett med



## OM STRØMMEN STORSENTER

- Ligger i Skedsmo kommune, i hjertet av Romerike like nord for Oslo.
- Kjøpesenteret åpnet dørene i 1985, i tidligere lokaler til Strømmen Staal. Olav Thon overtok industrilokalene ved årsskiftet 1978/79.
- I 1990 ble senteret utvidet til å omfatte nærmere 100 butikker.
- I 1997 ble det bygd et stort parkeringsanlegg med leiligheter i tilknytning til kjøpesenteret.
- I 2003 ble leilighetskonseptet utvidet med 120 nye leiligheter, samt at nye butikkareal ble tatt i bruk.

- I 2009 ble det besluttet å utvide og modernisere senteret, og i januar 2010 startet utbyggingen.
- 25. oktober 2012 var nyåpningen et faktum, og en helt ny del sto klar til bruk. Strømmen Storsenter er med dette blitt landets største kjøpesenter målt i antall butikker.
- Da kjøpesenteret åpnet i 1985 besto det av 39 butikker. I dag rommer Strømmen Storsenter 203 butikker fordelt på 65 000 kvadratmeter og 3 etasjer og har over 2000 ansatte.
- Hjemmeside: [www.thonshopping.no/strommen](http://www.thonshopping.no/strommen)



lav sitte høyde og vegger dekorert med barnetegninger overført til mosaikk, sier senterdirektør Trøen, og fortsetter:

- Det finnes ikke noe flottere parkeringshus enn vårt nye p-hus! I hvert fall ikke innen vårt markedsområde. Hele det nye p-anlegget er lyst og lekkert og har oppmalte felt i rødt, sier han.

#### Vokser med utvidelsen

Strømmen Storsenter sto ferdig allerede i 1985, i de gamle lokalene til Strømmen Staal. Nytt i fjor høst var at senteret åpnet et 32 000 kvadratmeter stort tilbygg som gjorde at gammel og ny del ble forbundet med hverandre til ett stort senter. Antall butikker økte fra 118 til 203, og resultatet er at Strømmen Storsenter i dag er blitt landets største kjøpesenter målt i antall butikker.

Elementer fra den gamle industrihistorien er fortsatt synlige både i den gamle og nye delen, enten som del av arkitekturen, eller som del av utsmykning på vegger og utforming av rullebånd, for å nevne noe.

- I de nye fellesarealene har vi blant annet montert gasspeiser. Både fordi det er stemningsskapende, men også fordi vi synes det naturlig hører hjemme på et senter som tidligere har bestått av både jernstøperi og stålverk, sier eiendomssjef Flataker.

Senterdirektør Trøen understreker betydningen av Olav Thons aktive rolle.

- Olav Thon så tidlig potensialet og var i forkant av utviklingen da han kjøpte de gamle industri-lokalene på 70-tallet. Faktum er at Strømmen Storsenter var Olav Thons første store kjøpesenter, så tradisjonene for kjøpesenterdrift her ute er lange og gode, sier han.

- Og det er mange gode grunner til utvidelsen, deriblant konkurransesituasjonen og befolkningstilveksten. Strømmen ligger i et område med nærhet til byer som Oslo, Jessheim og Lillestrøm. Kundegrunnlaget er med andre ord tilstede. Etter utbyggingen har vi gått fra å være et lokalt til et regionalt kjøpesenter, og i tillegg ligger vi i et område der man de neste tiårene forventer en formidabel befolkningsøkning. Det tar kun et drøyt kvarter å kjøre fra Oslo til Strømmen, og vi ønsker å bli like viktig kjøpesenter for befolkningen i Oslo nord som Sandvika Storsenter er for folk i Asker, Bærum og Oslo vest. Før utbyggingsprosessen startet, var Strømmen Storsenter det femte største kjøpesenteret i landet målt i omsetning. I dag er vi størst målt i antall butikker, men over tid har vi også som mål å bli det største i kronemessig omsetning, sier Trøen.

**ETTER UTBYGGINGEN HAR VI GÅTT FRA Å VÆRE ET LOKALT TIL ET REGIONALT KJØPESENTER.**

PER KRISTIAN TRØEN, SENTERDIREKTØR

Olav Thon var i forkant av utviklingen da han kjøpte de gamle industrilokalene.

PER KRISTIAN TRØEN, SENTERDIREKTØR



## VI ØNSKET EN INTERNASJONAL LOOK.

GRY FLATAKER, EIENDOMSSJEF

### Satser bredt

Så langt har utvidelsen vært positiv og gitt senteret mye oppmerksomhet.

– Det er viktig å være annerledes og skille seg fra konkurrentene. Og hvordan gjør vi det? Jo, ved blant annet å satse på et bredt og variert butikktilbud, gode servicefunksjoner, aktiviteter, profilering og merkevarebygging, sier senterdirektøren.

– Vi har stort fokus på markedsføring og sentermagasinet vårt har en visuell utforming som ligger tett opp mot tradisjonelle motemagasiner. Dette for å understreke vårt fokus på trender og nyheter. I tillegg har vi en Facebook-profil med over 30 000 følgere, vi er på bildedelings-tjenesten Instagram, og vi har egen kundeklubb.

Alt for å være tilstede der våre potensielle kunder er.

– Vi vil også være et senter der folk kan ferdes trygt og sikkert. Strømmen Storsenter er for folk flest, og vi i senterledelsen har aldri lov til å sove i timen. Det å gjøre senteret kjent utover kommunegrensen og fjerne barrieren til Oslo er en av utfordringene. Vi kjører liksom ikke traktor alle sammen her ute, selv om noen kanskje tror det! Vi befinner oss nærmere Oslo sentrum enn du aner, sier senterdirektør Per Kristian Trøen.



### GJENNOMTENKT LØSNING

– Jeg liker spesielt fasaden og fellesarealene, sier arkitekten bak utvidelsen av nye Strømmen Storsenter.

Eli Marøy er sivilarkitekt MNAL og partner hos arkitektfirmaet LPO Arkitekter. Hun har tegnet og utformet utvidelsen av Strømmen Storsenter og jobbet med prosjektet siden 2009.

– Det var viktig å få bygningen og fasaden til å fungere godt i byen, med åpne fasader som forholder seg til gateløp og et aktivt bymiljø. Jeg synes vi har lyktes med å skape innbydende,

gode og rolige fellesarealer ved hjelp av lyse materialer, enkle lysarmaturer og hvite flisegulv. Det har vært en utfordring å knytte den nye delen opp mot den gamle, men jeg synes helhetsinntrykket er blitt meget bra, sier Marøy. Sivilarkitekten opplevde en travel tid med prosjektering parallelt med bygging.

– Tid avsatt til den totale byggetiden har vært god. I tillegg har samarbeidet med ledelsen på Strømmen Storsenter vært positiv og konstruktiv. Beslutninger er blitt tatt raskt og prosessen totalt sett har vært grundig og effektiv, sier Eli Marøy.

The logo for Thon Eiendom, featuring a white stylized arch above the word "THON" in a bold, sans-serif font, with "EIENDOM" in a smaller, similar font below it. The logo is set against a dark blue rectangular background.

**THON**  
EIENDOM

2012 – Thon Eiendom styrker posisjonen som landets ledende private eiendomsaktør. Årlig Leieinntektsnivå øker til 4 milliarder kroner.

# Norges største private eiendomsaktør

Olav Thon har drevet næringsvirksomhet i over 70 år, og den første eiendomsinvesteringen på Karl Johans gate i Oslo ble foretatt allerede i 1950. Kvartalet Karl Johans gate 5–7 omfatter i dag kjøpesenteret Arkaden og et større moderne kontorbygg.



Arbeidersamfunnets plass 1



Bislettgata 4–6–8

Investeringen på Karl Johans gate markerte starten på den industrielle eiendomsvirksomheten til Olav Thon Gruppen.

Etter mer enn 60 års virksomhet er Olav Thon Gruppen Norges største private eiendomsaktør, og strategien er oppsummert i begrepene:

## «Erverve, Utvikle, Eie»

### Eiendomsporteføljen i 2013

Ved inngangen til 2013 var leieinntektsnivået 4,00 milliarder kroner (3,79) og ledigheten 2 % (2).

Ved årsskiftet eide Gruppen ca. 475 eiendommer i Norge og 25 i utlandet. I tillegg disponeres rundt 40 eiendommer på langsiktige leiekontrakter.

Målt etter leienivå fordeler eiendomsporteføljen seg på:

• Handel	63 %
• Kontor	15 %
• Hotell	14 %
• Øvrig	8 %

Geografisk fordeler porteføljen seg på:

• Oslo-regionen	58 %
• Øvrig by i Norge	18 %
• Øvrig storby i Norge	16 %
• Utland	8 %

### Kjøpesentre og øvrige handels-eiendommer

I løpet av 2012 har Gruppen investert i flere mindre senter/handelseiendommer, blant annet Åsane Senter 51 i Bergen. Det er også ferdigstilt flere prosjekter, deriblant nytt byggetrinn på Sørlandssentert, utvidelse av Strømmen Storsenter, Vestkanten Storsenter og Amfi Sogningen samt ombygging til Thon Hotel EU i Brussel, Belgia. Gruppen har flere prosjekter under oppføring, blant annet Sørlandssentert og Sartor Storsenter.

Årlige leieinntekter fra handelslokaler utgjør ved årsskiftet samlet i overkant av 2.500 millioner kroner, dvs. 63 % av Gruppens leieinntektsnivå. Av dette står kjøpesentre for ca. 2.300 millioner kroner og øvrige handelseiendommer genererer noe over 200 millioner kroner.

Olav Thon Gruppen har en solid markedsposisjon blant Norges største kjøpesentre og eier de tre største kjøpesentrene i Norge. Ved inngangen til 2013 har Gruppen eierinteresser i 66 kjøpesentre og forvalter 24 for andre eiere. Samlet butikkomsättning var 60,5 milliarder kroner i 2012, dvs. en vekst på 5 % fra året før.

I tillegg til kjøpesentrene har Gruppen en rekke frittstående butikk- og serveringslokaler, hvorav flesteparten ligger i Oslo sentrum.

### Kontoreiendommer

Nesten 600 millioner kroner, dvs. 15 % av Gruppens leieinntekter, kommer fra sentralt beliggende kontoreiendommer, hovedsaklig i Oslo-regionen.

### Hotelleiendommer

Det er i løpet av året ferdigtilt over 200 nye rom i Norge. I Brussel åpnet Thon Hotel EU 405 nye hotellrom i 2012. Tilknyttet hotellet er også Thon EU Residence med 37 leiligheter.

Olav Thon Gruppen eide ved årsskiftet 62 hotelleiendommer med i underkant av 10.000 rom. Geografisk ligger 61 % av hotellrommene i Oslo-regionen og øvrige storbyregioner, med høy tetthet i Oslo og Bergen, mens 18 % ligger utenfor Norges grenser, primært i Brussel, Belgia.

Hotellene er i hovedsak utleid på langsiktige leiekontrakter til Gruppens egen hotelloperasjon, Thon Hotels.

### Boligeiendommer

Ved inngangen til 2013 ble det ferdigtilt et prosjekt i Oslo sentrum bestående av 23 leiligheter og et mindre handelslokale.

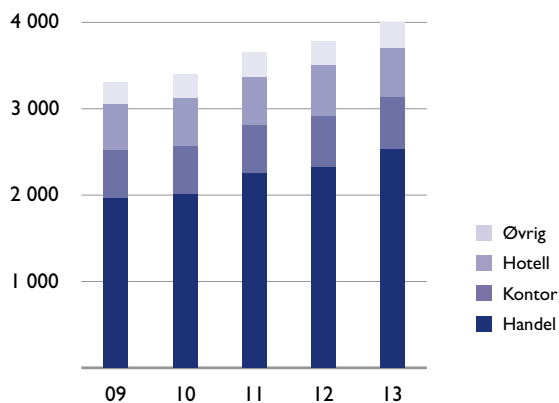
Olav Thon Gruppen har en betydelig portefølje av boligeiendommer i Oslo. Med totalt ca. 1.000 leiligheter er Gruppen blant de største aktørene i markedet for boligutleie i Oslo.

### Eiendommer i utlandet

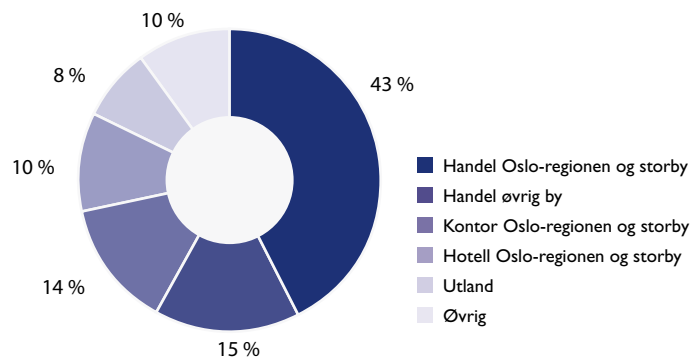
Olav Thon Gruppen har siden 1980-tallet valgt å investere i eiendommer også utenfor Norges grenser. Årlig leieinntektsnivå ved inngangen til 2013 var omregnet til norske kroner ca. 300 millioner for eiendommer i utlandet, dvs. 8 % av Gruppens samlede leienivå.

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).

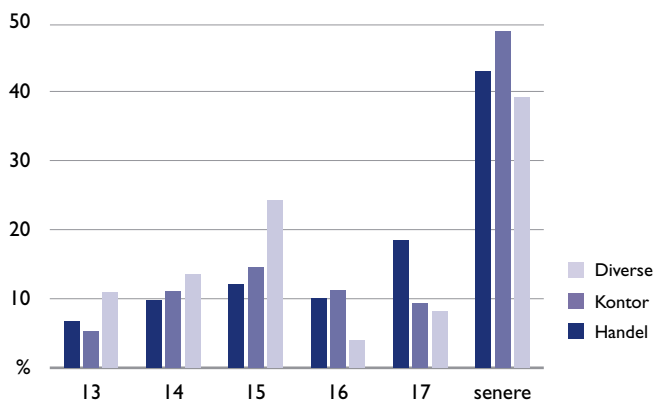
LEIEINTEKTSNIVÅ (MILL. KR)



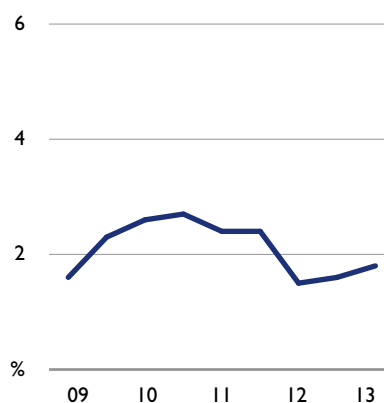
LEIEINTEKTSFORDELING



LEIEKONTRAKTSFORFALL



LEDIGHET





## Eiendomsoversikt kjøpesenter

Gruppens 66 kjøpesentre omsatte i 2012 for 47,6 milliarder kroner. Leieinntekstnivået ved inngangen til 2013 var i overkant av 2.300 millioner 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). 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. 0,870 og 0,855.

### OMSETNING > 1 000 MILL.

KJØPESENTER NORGE	KOMMUNE	OMSETNING 2012		LEIE 01.01.13	UTVIDELSER/ OMBYGGING
Sandvika Storsenter	Bærum	3 161	1 %	240	
Lagunen Storsenter (42 %)	Bergen	3 046	0 %	62	
Amfi Moa (ca. 85 %)	Ålesund	2 519	3 %	135	Nov. 2012
Ski Storsenter	Ski	2 162	5 %	150	
Storo Storsenter	Oslo	2 051	11 %	130	
Strømmen Storsenter	Skedsmo	2 025	14 %	192	Okt. 2012
Sartor Storsenter (ca. 34 %)	Fjell	1 914	1 %	33	2014
Jessheim Storsenter (ca. 53 %)	Ullensaker	1 670	4 %	59	
Sørlandssenteret (50%)	Kristiansand	1 649	11 %	47	2013
Vestkanten Storsenter	Bergen	1 276	5 %	105	Nov. 2012
Amfi Steinkjer (ca. 90%)	Steinkjer	1 248	10 %	56	
Amfi Madla	Stavanger	1 164	6 %	54	
Bergen Storsenter	Bergen	1 061	-5 %	65	

### OMSETNING 300 – 1 000 MILL.

Lørenskog Storsenter	Lørenskog	938	0 %	57	
Amfi Roseby	Molde	813	-2 %	63	
Molde Storsenter	Molde	746	4 %	30	
Amfi Alta	Alta	711	4 %	41	
Oasen Storsenter	Karmøy	672	2 %	35	
Amfi Vågen	Sandnes	660	3 %	51	
Amfi Borg	Sarpsborg	591	2 %	30	
Amfi Pyramiden	Tromsø	563	-1 %	22	
Amfi Drøbak City	Frogn	545	6 %	23	
Amfi Os	Os	492	16 %	22	Nov. 2011
Amfi Sogningen (50 %)	Sogndal	480	5 %	15	2013
Amfi Vågsbygd	Kristiansand	478	3 %	23	
Amfi Orkanger (25%)	Orkdal	423	3 %	4	Kjøpt 2012
Narvik Storsenter	Narvik	417	-2 %	19	
Amfi Mo i Rana (70%)	Rana	416	-3 %	14	
Namsos Storsenter	Namsos	402	-5 %	18	
Amfi Stord	Stord	391	5 %	18	Nov. 2011
Romerikssenteret	Ullensaker	389	1 %	18	
Amfi Narvik	Narvik	349	1 %	18	
Amfi Finnsnes	Lenvik	334	-1 %	19	
Gunerius	Oslo	331	-1 %	41	
Amfi Kanebogen	Harstad	322	1 %	17	
Mart'n Senteret (50 %)	Elverum	304	-10 %	9	2013
Amfi Svolveær (50 %)	Vågan	301	-2 %	6	



Ved årsskiftet hadde Olav Thon Gruppen 66 kjøpesentre i eie og 24 i forvaltning for eksterne eiere.

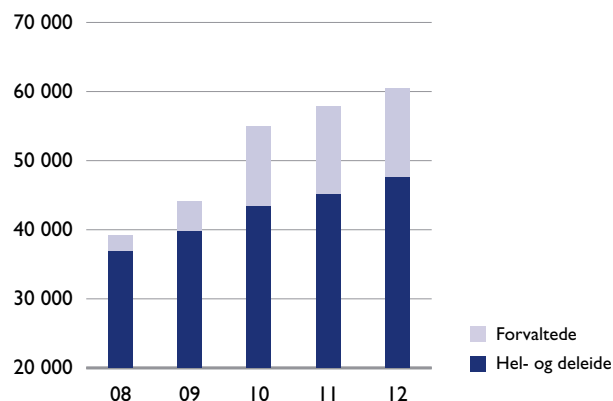


KJØPESENTER NORGE	KOMMUNE	OMSETNING 2012	LEIE 01.01.13	UTVIDELSER/ OMBYGGING
<b>OMSETNING &lt; 300 MILL.</b>				
Senter Syd	Oslo	296	-5 %	18
Amfi Verdal	Verdal	294	0 %	10
Amfi Nærbø (25 %)	Hå	292	3 %	3
Amfi Ørsta (50 %)	Ørsta	292	5 %	7 Okt. 2012
Amfi Larvik (50 %)	Larvik	282	2 %	11
Amfi Fauske (50 %)	Fauske	270	-2 %	7
Amfi Åkrehamn	Karmøy	252	10 %	10
MoldeTorget (50 %)	Molde	244	-1 %	8
BB-senteret (50 %)	Nes	242	-5 %	3
Amfi Voss	Voss	229	6 %	11
Amfi Namsos	Namsos	219	-1 %	8
Amfi Eurosenteret	Nes	212	39 %	10
Amfi Mandal	Mandal	208	1 %	11
Dombås Senter (25%)	Dovre	193	3 %	2 Kjøpt 2012
Amfi Kirkenes	Sør-Varanger	190	-2 %	10
Amfi Otta (25%)	Sel	189	1 %	3
Amfi Kragerø (50%)	Kragerø	178	4 %	4 Kjøpt 2012
Amfi Florø	Florø	170	3 %	7
Leia Senteret (25 %)	Rørvik	153	0 %	2
Grønland Basar	Oslo	151	4 %	9
Råholtcenteret (50 %)	Eidsvoll	143	0 %	2 2014
Bjørneparken Kjøpesenter	Flå	131	28 %	5
Arkaden	Oslo	123	19 %	38
Geilosenteret (50 %)	Geilo			5

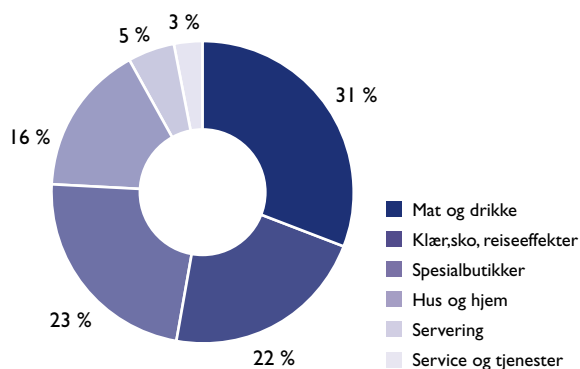


KJØPESENTER SVERIGE	KOMMUNE	OMSETNING 2012	LEIE 01.01.13	UTVIDELSER/ OMBYGGING
Nordby Shoppingcenter (55 %)	Strömstad	4 022	6 %	150 Nov. 2012
Charlottenbergs Shoppingcenter	Eda	1 681	10 %	49 Jun. 2012
Töcksfors Shoppingcenter	Årjäng	770	-2 %	35 2013

KJØPESENTEROMSETNING (MILL. KR)



BRANSJEFORDELING KJØPESENTER



NÆRINGSEIENDOM <sup>1)</sup>	LEIE 01.01.13 <sup>2)</sup>	TYPE LOKALER	UTLEIE- AREAL/ROM <sup>2)</sup>	KOMMUNE/LAND
Munkedamsveien 45 (Vika Atrium)	94	Kontor/hotell (Vika Atrium)	36 000	Oslo
Stenersgata 2/4/8	71	Kontor/handel	30 600	Oslo
Dronning Eufemias gate 2/4	65	Hotell (Opera)	480 rom	Oslo
Pilestredet 54/56 - Bislettgata 4/6/8	49	Kontor/undervisning	25 000	Oslo
Nesgata 1	43	Hotell (Arena)	355 rom	Skedsmo
Kristian IV's gate 7	42	Hotell (Bristol)	251 rom	Oslo
Gardermoen Park	40	Lager/kontor	39 200	Ullensaker
Balder Allè 2	31	Hotell (Oslo Airport)/kontor	435 rom	Ullensaker
Torggata 2/4/6	29	Kontor/handel	14 900	Oslo
Thon Hotel EU	29	Hotell (EU)	405	Brussel, Belgia
Stortingsgata 8	28	Kontor/handel/hotell (Cecil)	10 600	Oslo
Kongsgaten 32	27	Hotell (Maritim)	223 rom	Stavanger
Hausmanns gate 23/25/27	25	Kontor	12 000	Oslo
Karl Johans gate 25 (Tostrupgården)	23	Handel/kontor	6 800	Oslo
Rosenkrantzgate 16/18	21	Kontor	8 400	Oslo
Thon Hotel Brussels City Centre	21	Hotell (Brussels City Centre)	454 rom	Brussel, Belgia
Arbeidersamfunnets plass 1	18	Kontor/handel	16 200	Oslo
Universitetsgata 22/24/26	18	Handel/kontor	10 700	Oslo
Kokstadveien 3	18	Hotell (Bergen Airport)	250 rom	Bergen
Sandviksveien 186	18	Hotell (Oslofjord)	248 rom	Bærum
Vitaminveien 11/Sandakerveien 109	17	Handel/kontor	9 200	Oslo
Pilestredet Park	16	Kontor/handel	11 500	Oslo
Stenersgata 10/Lybekkergata 3	15	Hotell (Terminus)	162 rom	Oslo
Torggata 5	15	Kontor/handel	7 800	Oslo
Bradbenken 3/5	15	Hotell (Bergen Brygge)	229 rom	Bergen
Bogstadveien 20	15	Hotell (Gyldenløve)/handel	164 rom	Oslo
Torgallmenningen 11	14	Hotell (Bristol Bergen)	138 rom	Bergen
Wergelandsveien 5	14	Hotell (Slottsparken)	253 rom	Oslo
O.J Kaarbøsgate 5	14	Hotell (Lofoten)	161 rom	Svolvær
Christian Krohgs gate 1-11	14	Parkering/kontor/handel	2 900	Oslo
Industriveien 33	13	Kontor	10 600	Bærum
Stortorvet 2	12	Handel/kontor	3 500	Oslo
Grønnegata 43/45	12	Hotell (Polar)	130 rom	Tromsø
Klubbgata 1	11	Kontor/handel	8 500	Stavanger
Dalsbergstien 19	11	Handel	3 700	Oslo
C.J Hambros plass 5/Pilestredet 9	11	Kontor/handel	5 900	Oslo
Dronningens gate 19/21	11	Hotell (Astoria)	180 rom	Oslo
Moloveien 14	11	Hotell (Nordlys)	147 rom	Bodø
St. Olavs gate 31	11	Hotell (Europa)	168 rom	Oslo
Bogstadveien 26/28 - Holmboesgate 1	11	Handel/bolig	3 800	Oslo
Brugata 6-14	11	Handel/kontor/bolig	5 600	Oslo
Stanhope Hotel	11	Hotell (Stanhope)	125 rom	Brussel, Belgia
Torggata 11/Storgata 13 (Strøget)	10	Handel/kontor	5 100	Oslo
Rosenkrantz' gate 7	10	Hotell (Rosenkrantz)	129 rom	Bergen
Thon Hotel Bristol Stephanie	10	Hotell (Bristol Stephanie)	142 rom	Brussel, Belgia
<b>SUM</b>	<b>1 027</b>			

<sup>1)</sup> Eiendommer med leie > 10 millioner kroner.

<sup>2)</sup> Leie oppgis i millioner kroner og utleieareal i kvadratmeter.



Sørlandssenteret



Amfi Sogningen



Sagdalen Park



Sandven Hotell



Karl Johansgt 6

# Større bygge- og utviklingsprosjekter

## FERDIGSTILT

PROSJEKT	STATUS	SEGMENT	AREAL			
			UTVIDELSE	TOTALT		
Nordby Shoppingcenter	Strömstad, Sverige	Ferdigstilt	2012	Kjøpesenter	9.700 kvm	81.700 kvm
Strømmen Storsenter	Skedsmo	Ferdigstilt	2012	Kjøpesenter	32.000 kvm	67.000 kvm
Vestkanten Storsenter	Bergen	Ferdigstilt	2012	Kjøpesenter	9.900 kvm	57.700 kvm
Amfi Moa	Ålesund	Ferdigstilt	2012	Kjøpesenter	5.700 kvm	56.700 kvm
Charlottenberg Shoppingcenter	Eda, Sverige	Ferdigstilt	2012	Kjøpesenter	6.300 kvm	32.900 kvm
Thon Residence EU	Brussel, Belgia	Ferdigstilt	2012	Bolig	37 leiligh.	37 leiligh.
Hallingtunet	Flå	Ferdigstilt	2012	Bolig	34 leiligh.	34 leiligh.
Calmeyers gate 8b	Oslo	Ferdigstilt	2012	Bolig/handel	23 leiligh.	23 leiligh.
Thon Hotel EU	Brussel, Belgia	Ferdigstilt	2012	Hotell	405 rom	405 rom

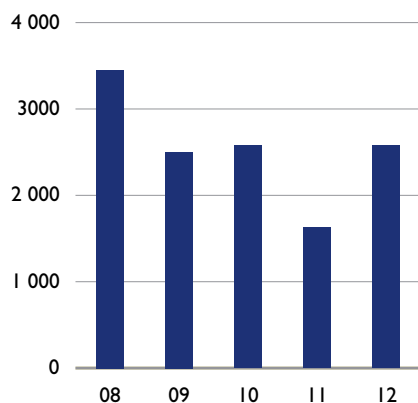
## UNDER OPPFØRING

Sørlandssenteret <sup>1)</sup>	Kristiansand	Under oppføring	2013	Kjøpesenter	33.300 kvm	98.700 kvm
Töcksfors Shoppingcenter	Årjäng, Sverige	Under oppføring	2013	Kjøpesenter	5.000 kvm	33.000 kvm
Mart'n Senteret	Elverum	Under oppføring	2013	Kjøpesenter	6.800 kvm	20.000 kvm
Amfi Sogningen	Sogndal	Under oppføring	2013	Kjøpesenter	4.500 kvm	19.700 kvm
Eventyrtunet	Lørenskog	Under oppføring	2013	Bolig	83 leiligh.	83 leiligh.
Sagdalen Park	Strømmen	Under oppføring	2013	Bolig	73 leiligh.	73 leiligh.
Karl Johans gate 6b	Oslo	Under oppføring	2013	Bolig	45 leiligh.	45 leiligh.
Karl Johans gate 6b	Oslo	Under oppføring	2013	Handel	2.500 kvm	2.500 kvm
Thon Hotel Sandven	Norheimsund	Under oppføring	2013	Hotell	71 rom	103 rom
Sartor Storsenter	Fjell	Under oppføring	2014	Kjøpesenter	2.800 kvm	23.600 kvm
Råholtssenteret	Eidsvoll	Under oppføring	2014	Kjøpesenter	10.000 kvm	14.500 kvm
Verkstedalléen 8	Strømmen	Under oppføring	2014	Bolig	33 leiligh.	33.leiligh.

Prosjekter hvor Gruppens totale investering er minimum 50 millioner kroner.  
Utvidelse og totalt areal viser utleibart areal (ekskl. parkering).

<sup>1)</sup>Trinn 1 ferdigstilt november 2011. Trinn 2 endelig ferdigstilt i 2013.

## NETTO INVESTERINGER (MILL. KR)



Verkstedalléen 8



Töcksfors Shoppingcenter



# FARGERIK FORNYELSE

Åpningen skjedde i 2001. I dag er THON HOTEL OPERA en nyoppusset perle midt i storbyjungelen.

**Restaurant Scala er innredet i en frisk og fargeglad stil.**

Nyrenoverte Restaurant Scala ligger i Thon Hotel Operas andre etasje og lyser opp i alle regnbuens farger: Grønne, gule, rosa og lilla led-lys skaper en effektfull ramme rundt intime sittegrupper og langbord i ulike størrelser. Her er moderne pleksiglasstoler kombinert med stoppede spisestuemøbler i lime, turkis og gyllenbrunt. Og alt omkranser en åpen matsone der hotellets kelnere og kjøkkensjefer raskt er innen rekkevidde. Faktum er at restauranten ble pusset opp i løpet av fire korte uker i fjor sommer.

## Fokus på farger

Olav Thon Gruppen har i 2012 satset sterkt på å fornye og utvikle en gladere og mer fargerik design på hotellene. Det er ansatt en egen designansvarlig, Sissel Berdal Haga, som

sammen med interiørarkitekt MNIL Trond Ramsøskar har vært ansvarlig for oppussingen av Thon Hotel Opera. Ønsket var å skape et hotell for opplevelser:

– Fornyelsen av restauranten ved Hotel Opera har gitt spisestedet et elegant og fargerikt inntrykk, sier Sissel Berdal Haga. Hun understreker at de bevisst har brukt farger for å underholde og skape en levende atmosfære.

– Vi ville gjøre Restaurant Scala mer innbydende og intim enn tidligere, fortsetter Trond Ramsøskar. Han påpeker viktigheten av dette i og med at lokalet skal kunne romme flere hundre personer samtidig.



## Om Thon Hotel Opera

- I 1999 kjøpte Olav Thon Gruppen tomten i Bjørvika.
- Hotellet sto ferdig og åpnet i mai 2001.
- Siden åpningen har hotellet hatt 1,6 millioner overnattingsgjester.
- Cirka 2,5 millioner konferansegjester har gjestet hotellet siden åpningen.
- Omsetningen ligger på ca. 185 mill. kroner pr. år.
- Antall rom: 480.
- Belegg: ca. 77 %.
- Antall ansatte: 185, hvorav totalt 115 årsverk.
- I 2013 beregner hotellet å selge 155 000 rom.
- Hjemmeside: [www.thonhotels.no/opera](http://www.thonhotels.no/opera)



Fra Restaurant Scala har man orkesterplass med utsikt til Operaen og Oslofjorden.

De nye hotellværelsene er innredet med fotokunst med motiver fra ballett- og operaverdenen.

– Lysene som er brukt kan justeres og tilpasses etter ønske om farge og lysstyrke, noe som kan gi en nærmest teatralisk stemning, sier Ramsøskar.

### Hotell i ny drakt

Ikke bare Restaurant Scala, men også andre deler av Thon Hotel Opera er blitt fornyet og pusset opp i løpet av 2012. Hotellet er blant annet utvidet med 46 nye rom og flere kurs- og konferanselokaler. Sistnevnte er alle innredet med lyse farger og utstyrt med det siste av teknisk utstyr. De nye hotellværelsene har fått et lyst og delikat interiør. Uttrykket er dempet, men også her er det brukt farger for å bryte opp og skape kontrast til lyse, rene flater. Fotokunst på vegg og utvalgte sittemøbler i rosa og turkis er iøynefallende fargeklatter.

Fra mange av de 480 rommene og den nyrenoverte hotellrestauranten har gjestene orkester

plass med utsikt til Oslofjorden og det nevnte Operahuset.

– Omgivelsene vi beveger oss i er viktige. Tanken er at man som gjest trenger ro på hotellrommet, mens man gjerne ønsker energi i form av sterkere farger i fellesarealene. Det å arbeide med bruken av lys og farger har vært spesielt utfordrende, sier Trond Ramsøskar, som er meget fornøyd med resultatet og påpeker at de har lagt vekt på å bruke energisparende løsninger.

Duoen Ramsøskar og Berald Haga har også en rekke andre hotellprosjekter under arbeid. De var ansvarlige for det suksessfulle designet på Thon Hotel EU i Brussel, som ble presentert i årsrapporten for 2011, og for tiden arbeider de med fargerike fornyelser av Thon hotellene Bristol, Oslofjord, Arena, Stefan og Slottsparken i Oslo, for å nevne noen.

»» SOM GJEST ØNSKER MAN  
GJERNE ENERGI I FORM AV STERKE  
FARGER I FELLESAREALENE.

TROND RAMSØSKAR, INTERIØRARKITEKT MNIL



Vi har bevisst brukt farger for å underholde og skape en levende atmosfære.

SISSEL BERDAL HAGA,  
DESIGNANSVARLIG



Nye konferanselokaler er holdt i en lys og delikat fargeskala.

## »» DET ER I BJØRVIKA DET SKJER!

HANS REINMANN,  
HOTELLDIREKTØR

De har innredet det flotte tilbygget til Thon Sandven Hotel i Norheimsund og skal også fornye flere Thon-hoteller i Bergen.

### Sentralt i sentrum

Thon Hotel Opera sto ferdig på et tidspunkt da det var liten annen aktivitet i Bjørvika. Da hotellet åpnet i 2001 var dette den første eiendommen som kom på plass i den store Bjørvika-bydelen. I dag er situasjonen en annen.

– Olav Thon så tidlig potensialet for hoteldrift her, og i ettertid har dette vist seg å være en klok beslutning. Bjørvika er et område i vekst, Operaen er for lengst på plass og mange utbyggingsprosjekter er i ferd med å ta form. I dag er det i Bjørvika det skjer, sier hoteldirektør Hans Reinmann ved Thon Hotel Opera. Hotelldirektøren ser svært lyst på fremtiden i Bjørvika.

– Norge er forskånet for mange av de økonomiske problemene som andre europeiske land opplever. Thon Hotel Opera, sentralt plassert i Oslo nyeste bydel, får stadig nye nabobygg, og står godt rustet for ny vekst. Siden åpningen har vi hatt 1,6 millioner overnattingsgjester og vi gleder oss til enda flere i årene fremover, sier Reinmann.



The logo for Thon Hotels, featuring the word "THON" in a large, bold, white sans-serif font above the word "HOTELS" in a smaller, bold, white sans-serif font. A white curved line arches over the top of the word "THON".

**THON**  
**HOTELS**

2012 – Thon Hotels øker antall hoteller og har fokus på frokost, grønne konferanser og digital utvikling.



# Utvikling og miljø på dagsorden

Thon Hotels økte antall hoteller og styrket posisjonen som en av Norges ledende hotellkjeder ytterligere i 2012. For å kunne møte morgendagens gjesters behov i forbindelse med konferanse eller kurs har Thon Hotels i 2012 hatt spesielt fokus på grønne konferanser og digital utvikling. Det ble dessuten lansert et nytt og oppgradert frokostkonsept ved alle hoteller i 2012, noe som ble godt mottatt blant gjestene.



Thon Hotels har hoteller i Norge, Sverige og Brussel.



## Nye hoteller

I 2012 ble det inngått franchiseavtaler mellom Thon Hotels og to nye hoteller: Thon Hotel Elverum kom inn i kjeden i januar 2012. Hotellet har 95 rom, gode kurs- og konferansefasiliteter og er del av Conference-konseptet. Thon Hotel Saga i Haugesund kom inn i kjeden fra august 2012. Hotellet har 107 rom og er et City-hotell. Samtidig opphørte avtalen om hotell drift på Høvik.

Pr. juni 2013 har Thon Hotels 62 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 prosent.

Thon Hotels er en av de største aktørene i Brussel med fem hoteller og to leilighetskomplekser. Etter åpningen av Thon Hotel EU i april 2012 har Thon Hotels over 1 450 rom i Europas hovedstad. Dette gjør Thon Hotels til en av de tre største hotellaktørene i byen.

## Samarbeidet med First Hotels

Salgs- og markedsamarbeidet med First Hotels om en samlet skandinavisk dekning ble videreført i 2012. First Hotels har i alt 60 hoteller i Skandinavia, hvorav 32 hoteller i Sverige, 11 i Norge og 15 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.

## Miljøansvar

Thon Hotels prioriterer miljøarbeidet og har siden 2007 jobbet systematisk med å miljøsertifisere sine hoteller som Miljøfyrtårn.

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

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

Ved utgangen av 2012 er 54 av kjedens hoteller sertifisert med Miljøfyrtårn. Thon Hotels' hovedkontor er også sertifisert som Miljøfyrtårn.

## Grønne konferanser

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. Kort fortalt er Grønne Konferanser et samarbeid med kunden mot et felles mål om å tilrettelegge for størst mulig reduksjon av CO<sup>2</sup>-utslipp i forbindelse med konferansen.



Design og interiør er viktig når Thon Hotels utvikler nye hotell-konsepter:



Det stilles strenge krav for å kunne tilby Grønne Konferanser. Blant annet må arrangøren være Miljøfyrtårnsertifisert, fremlegge klimahandlingsplan for egen drift og prioritere servering av lokal, økologisk mat. Arrangøren forplikter seg dessuten til å samarbeide med lokale kollektivselskaper og myndigheter slik at deltakerne får muligheten til å velge den mest miljøvennlige transportformen.

Det stilles også strenge miljøkrav til alle hovedsamarbeidspartnere og leverandører til et hotell som tilbyr Grønne Konferanser. Kundene må være miljøsertifisert, eller dokumentere at de er eller skal sette i gang en prosess for å bli miljøsertifisert.

Thon Hotels har i løpet av 2012 innført Grønne Konferanser på flere av kjedens kurs- og konferansehoteller og vil sertifisere ytterlige hoteller i tiden fremover.

### Nytt frokostkonsept

En god frokost er blant de tre viktigste grunnene til at en gjest velger et hotell. For å imøtekomme kravene i et konkurransepreget hotellmarked lanserte Thon Hotels nytt og oppgradert frokostkonsept ved alle hoteller i 2012. Konseptet har blitt godt mottatt blant gjestene.

### Digitale kanaler

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

Den digitale utviklingen i markedet drives i dag i stor grad av digitale håndsett, og en stadig større andel av nettbruken skjer via mobiltelefoner og lesebrett. Kjeden opplever en sterk økning i andelen booking som skjer via digitale kanaler.

## THON HOTELS TILBYR HOTELLKONSEPTER FOR ULIKE ANLEDNINGER:

### Thon Conference – Profesjonelle møteplasser

Dette er hoteller som 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

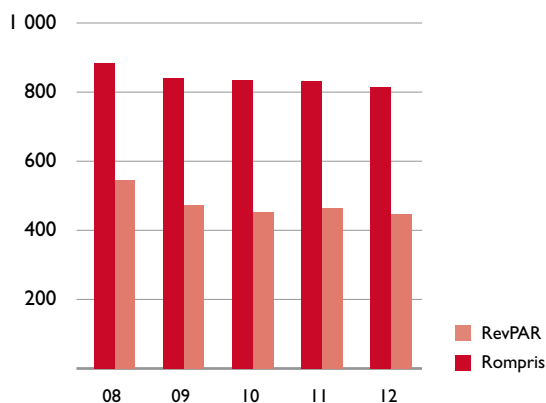
Her står komfort og beliggenhet i sentrum. Hotellene ligger midt

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

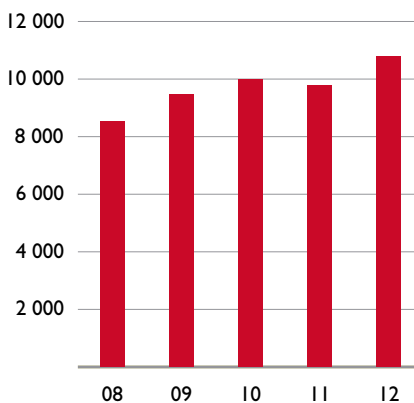
### Thon Budget – Smart og enkelt

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.

ROMPRIS OG INNTEKT PR. ROM



ROMKAPASITET



# Thon Hotels hotelloversikt 2012

THON HOTELS NORGE	STED	ANTALL ROM
Thon Hotel Opera	Oslo	480
Hotel Bristol	Oslo	251
Thon Hotel Slottsparken	Oslo	253
Thon Hotel Astoria	Oslo	180
Thon Hotel Munch	Oslo	183
Thon Hotel Europa	Oslo	168
Thon Hotel Gyldenløve	Oslo	164
Thon Hotel Terminus	Oslo	162
Thon Hotel Spectrum	Oslo	151
Thon Hotel Stefan	Oslo	150
Thon Hotel Ullevaal Stadion	Oslo	144
Thon Hotel Oslo Panorama	Oslo	118
Thon Hotel Cecil	Oslo	111
Thon Hotel Linne	Oslo	174
Thon Hotel Vika Atrium	Oslo	79
Thon Hotel Alta	Alta	150
Thon Hotel Vica	Alta	24
Thon Hotel Arendal	Arendal	120
Thon Hotel Vettre	Asker	155
Thon Hotel Bergen Airport	Bergen	250
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	141
Thon Hotel Torghatten	Brønnøysund	43
Thon Hotel Elverum <sup>1)</sup>	Elverum	95
Thon Hotel Bjørneparken	Flå	56
Thon Hotel Oslo Airport	Gardermoen	435
Thon Hotel Gardermoen	Gardermoen	260
Thon Hotel Halden <sup>1)</sup>	Halden	88
Thon Hotel Hammerfest	Hammerfest	118
Thon Hotel Harstad	Harstad	140
Thon Hotel Saga <sup>1)</sup>	Haugesund	107
Thon Hotel Kautokeino	Kautokeino	65
Thon Hotel Kirkenes	Kirkenes	143
Thon Hotel Wergeland <sup>1)</sup>	Kristiansand S	30
Thon Hotel Kristiansund	Kristiansund N	100
Thon Hotel Backlund <sup>1)</sup>	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	57
Thon Hotel Sandnes <sup>1)</sup>	Sandnes	92
Thon Hotel Oslofjord	Sandvika	248
Thon Hotel Skeikampen	Skeikampen	115
Thon Hotel Ski	Ski	109

THON HOTELS NORGE	STED	ANTALL ROM
Thon Hotel Høyers	Skien	100
Thon Hotel Maritim	Stavanger	223
Thon Hotel Vårsøg <sup>1)</sup>	Surnadal	70
Thon Hotel Lofoten	Svolvær	161
Thon Hotel Tromsø	Tromsø	152
Thon Hotel Polar	Tromsø	130
Britannia Hotel <sup>2)</sup>	Trondheim	247
Thon Hotel Gildevangen	Trondheim	163
Thon Hotel Trondheim	Trondheim	115
Thon Hotel Prinsen <sup>1)</sup>	Trondheim	81
Thon Hotel Brygga	Tønsberg	68
Thon Hotel Hallingdal	Ål	65
Thon Hotel Ålesund <sup>1)</sup>	Ålesund	106
Thon Hotel Åsgårdstrand	Åsgårdstrand	78
<b>SUM THON HOTELS NORGE</b>		<b>8 576</b>

THON HOTELS UTLAND	STED	ANTALL ROM
Thon Hotel Brussels City Centre	Brussel	454
Thon Hotel EU	Brussel	405
Thon Residence EU	Brussel	37
Thon Residence Parnasse	Brussel	160
Thon Hotel Bristol Stephanie	Brussel	142
Stanhope Hotel	Brussel	125
Thon Hotel Brussels Airport	Brussel	100
Thon Residence Florence	Brussel	42
Thon Hotel Charlottenberg	Eda	200
Tulip Inn Rotterdam	Rotterdam	92
<b>SUM THON HOTELS UTLAND</b>		<b>1 757</b>

<sup>1)</sup> Franchise Thon Hotels

<sup>2)</sup> Åpner / ny i 2013



# LIVREDDENDE PANT

Med omtanke både for miljøsaken og veldedig arbeid, lanserte Olav Thon personlig ideen om et lotteri der innsatsen var brukte flasker og bokser. Resultatet ble Pantelotteriet, som så langt har sørget for over 50 millioner kroner i støtte til Røde Kors.

**President Svein Mollekleiv i Røde Kors trykker på knappen for å delta i Pantelotteriet.**

Som det friluftsmenneske Olav Thon er, har han gjennom hele livet vært opptatt av natur og miljø. Å finne gode tiltak som kunne bidra til at flere panter brukte drikkevarebokser og flasker, var derfor en av motivasjonsfaktorene bak ideen om et lotteri på panteautomatene.

– Tanken var at hvis man kunne tilby et lotteri med litt spenning i, så ville flere plukke opp tomgodset som ligger i naturen, sier Thon. I tillegg ønsket han å skape en varig inntektskilde for veldedige organisasjoner.

– Jeg ville støtte det gode og viktige arbeidet som Røde Kors gjør; både utenlands og gjennom sine lokalforeninger her i Norge. Gjennom Pantelotteriet har jeg slått to fluer i en smekk, sier han og smiler.

## Fra idé til realisering

Nordmenn er verdensmestere i panting, og et lotteri med tomgods som innsats er et spennende konsept. Bare ved å trykke på en egen lotteriknapp på panteautomaten er du med i

trekningen. Om det blir gevinst eller ikke, vises umiddelbart på lappen som kommer ut av automaten. En enkel og morsom idé, men veien fra tanken oppstod i 2000 og frem til realisering var lang.

Konsesjonen for lotteriet kom først på plass i 2007. De første panteautomatene med lotterifunksjonen ble installert hos REMA 1000 i 2008. Thon bidro finansielt til at lotteriet ble etablert, blant annet ved å betale for ombygging av de første panteautomatene med pantelotteriknapp – eller millionærknappen som Olav Thon selv kaller den.

## Jakt på nye inntekter

Pantelotteriet ble etablert i en periode da flere organisasjoner lette etter alternative inntektskilder til spilleautomatene, som ble forbudt nettopp i 2007. Mange organisasjoner mistet verdifulle inntekter, og blant andre Røde Kors fryktet at de måtte kutte i aktiviteter. Røde Kors sitt arbeid med å hindre og lindre nød i Norge og i utlandet koster penger. Mye penger.



## FAKTA OM PANTELOTTERIET

- Pantelotteriet drives av Norsk Pantelotteri AS, som eies av Røde Kors (40%) og Olav Thon Gruppen (60%).
- Initiativet til etablering av Pantelotteriet ble tatt av Olav Thon. Hensikten var både å bidra til økt panting av brukte drikkevarebokser og -flasker, og å skape inntekter til veldedige organisasjoner.
- Pantelotteriet er et lotteri der tomme bokser og flasker brukes som innsats i panteautomater. Et lodd koster 50 øre.
- Fra 2008 til 2012 hadde Pantelotteriet én toppgevinst på to millioner kroner, og en rekke andre gevinstbeløp. Fra og med 01.01.2013 ble det innført en ny gevinstplan med 15 toppgevinster på én million kroner, i tillegg til en rekke gevinstlodd på kr 1 000 og kr 100.
- Pantelotteriet er foreløpig tilgjengelig i nær 1 800 butikker over hele landet, inkludert alle REMA 1000-, Kiwi- og Meny-Ultra-butikker, samt i utvalgte Ica- og Rimi-butikker.
- Per 31.12.2012 hadde Røde Kors mottatt nesten 50 millioner kroner i støtte fra Pantelotteriet.

Tiltak for barn og unge blir tilgodesett med midler fra Pantelotteriet.



– Vi jobbet målrettet med å finne nye inntektskilder, og det var her Pantelotteriet kom inn som en redning. Vi er svært takknemlige for det arbeidet og den investeringen Olav Thon Gruppen har lagt ned i dette, sier president Sven Mollekleiv i Røde Kors i Norge.

I dag går overskuddet fra Pantelotteriet til Røde Kors. Pengene blir brukt både til lokale prosjekter i Norge og til større hjelpeoperasjoner i utlandet. Lotteriet er en av organisasjonens viktigste inntektskilder, og i løpet av 2012 hadde Røde Kors totalt mottatt nær 50 millioner kroner i støtte fra Pantelotteriet.

#### Hjelp til medmennesker og miljø

Pengene som kommer inn går uavkortet til

Røde Kors' virksomhet. For eksempel får de lokale Røde Kors-foreningene støtte til aktiviteter som hjelpekorps, besøkstjeneste, tiltak for barn og unge i utsatte livssituasjoner eller arbeid for hjemløse.

– Takket være bidragene fra alle de som trykker på Røde Kors-knappen, får våre frivillige mulighet til å hjelpe mange mennesker som har behov for det. Det er vi veldig takknemlige for. Vi oppfordrer alle til å satse sine bokser og flasker i Pantelotteriet. Selv om du ikke vinner, sørger du for at andre får glede av innsatsen din. I tillegg gjør du også en viktig miljøinnsats, sier Mollekleiv.

## Tomflasker sikrer pensjonistene skyss

Støtte fra Pantelotteriet bidrar til å støtte Røde Kors-aktiviteter både i Norge og i utlandet. Vestfold Røde Kors bruker overskudd fra Pantelotteriet til transport av Nøtterøys pensjonistkvinner til og fra ukas høydepunkt: Eldretreffet hos Røde Kors.

Da kommunen måtte kutte kostnader, visste Vestfold Røde Kors råd. Støtte fra Pantelotteriet ble brukt for å sikre at de eldre på Nøtterøy fikk transport til det ukentlige eldretreffet hos Røde Kors. Arrangementet har gledet mange i nærmere 40 år, og fanger opp de som ikke er på eldreheim eller ikke får så mye besøk. Aashild Jacobsen (79) har ledet eldretreffet de siste 20 årene.

– For mange er dette den eneste dagen i uken de kommer seg ut. Her får de skravle og le, spille bingo og spise nysmurte smørbrød og hjemmebakst. Dette gir de eldre noe å se frem til, et avbrekk i hverdagen, forteller hun.



**SIKRET SKYSS:** Med støtte fra Pantelotteriet kan de eldre på Nøtterøy fortsatt delta på hyggelige sammenkomster hos Røde Kors. (Foto: Line Fransson/Røde Kors)



## Engasjert samfunnsaktør

### Olav Thon setter samfunnsansvar på dagsorden og er engasjert i flere prosjekter.

Olav Thon og Olav Thon Gruppen har opprettet tre stiftelser for å i vareta områder han har særskilt interesse og omtanke for. Samlet har Olav Thon skutt inn en egenkapital i stiftelsene på flere titalls millioner kroner.

- Olav Thons stiftelse ble opprettet i 1990 i den hensikt å gjøre fjellet mer tilgjengelig for folk flest.
- Olav Thons stiftelse for samfunnsnyttige formål ble opprettet i 2003 med mål om å tilgodese barn og unge, natur og miljø, samt helsefremmende virksomhet. Styret har de senere årene prioritert å legge forholdene til rette for barn og unge som av ulike grunner har begrenset eller ingen tilgang til naturen.

- Stiftelsen Vassfaret Bjørnepark ble opprettet i 2008 for å sikre muligheten til å utvikle Vassfaret Bjørnepark i Flå i Buskerud til å bli en frodig opplevelsespark der barn og unge kan bli bedre kjent med naturen og dyrelivet i Norge.

Olav Thon og Olav Thon Gruppen samarbeider med en rekke miljøer innen samfunnsnyttig virksomhet og forskning. Det eksisterer blant annet et gjensidig forpliktende samarbeid med Norges Røde Kors og Den Norske Turistforening. Les mer på nettsiden: [www.olavthon.no/Samfunnsansvar/Olav-Thons-stiftelser](http://www.olavthon.no/Samfunnsansvar/Olav-Thons-stiftelser).



## Øvrige virksomheter

### Norsk Pantelotteri AS (60 %)

Selskapets aktivitet er drift av Pantelotteriet, som er tilgjengelig på 1.800 panteautomater i dagligvareforretninger. Selskapet eies i fellesskap av Olav Thon Gruppen og Røde Kors, og overskuddet går i sin helhet til Røde Kors.

### Unger Fabrikker AS

Unger Fabrikker AS er en kjemisk industribedrift i Fredrikstad som produserer og selger innsatsvarer til såpe- og kosmetikkindustrien. Bedriften hadde i 2012 en omsetning på 411 millioner kroner, hvorav 91 % går til eksport. Bedriften sysselsatte 95 årsverk.

### Conrad Langaard AS

Conrad Langaard AS selger og distribuerer ulike tobakkvarer. I 2012 var omsetningen 85 millioner kroner og selskapet sysselsatte 24 årsverk.

### Follo Fjernvarme AS

Selskapets virksomhet er produksjon, salg og distribusjon av fjernvarme. Selskapet omsatte i 2012 for 30 millioner kroner og sysselsatte 5 årsverk.

### Ski Kinosenter AS

Selskapet driver kinosenteret i Ski med tilhørende kafé og kiosk. Kinosenteret ligger i Ski Storsenter, og var i 2012 Norges 12. mest besøkte kinosenter. Samlede driftsinntekter i 2012 var 32 millioner kroner i og selskapet sysselsatte 13 årsverk.

### Time Park AS / Time Park Services AS

Time Park er Norges raskest voksende private parkerings-selskap, med over 30.000 parkeringsplasser å tilby. Selskapenes omsetning i 2012 var 116 millioner kroner og sysselsatte 20 årsverk.

### Rygge Sivile Lufthavn AS (40 %)

Rygge Sivile Lufthavn AS driver den sivile lufthavnen Moss Lufthavn Rygge, som åpnet i 2007. Passasjerveksten har vært stor, og i 2012 reiste litt over 1,7 millioner passasjerer fra Rygge, en økning på over 1 million reisende fra 2008. Moss Lufthavn Rygge har dermed etablert seg som en stor og effektiv regional lufthavn. I 2012 hadde selskapet samlede driftsinntekter på 261 millioner kroner.

# 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 handlefrihet til å kunne utnytte investeringsmuligheter raskt.

## Soliditet

Olav Thon Gruppens bokførte egenkapital pr. 31.12.12 var 10.905 millioner kroner (9.922), og egenkapitalandelen var 30 % (28).

Ved årsskiftet hadde Gruppen en rentebærende gjeld på 21.650 millioner kroner (20.868).

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

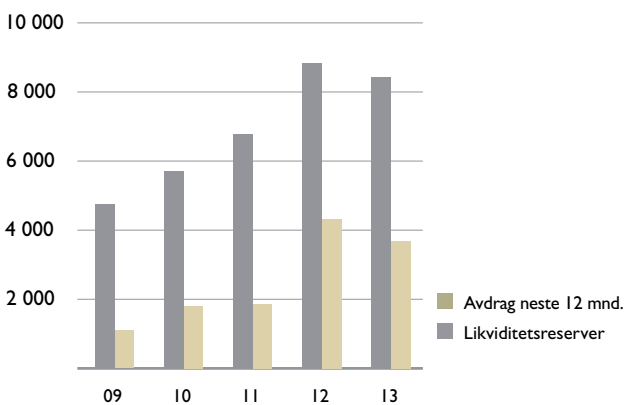
## Likviditetsreserver

Ved årsskiftet var Gruppens likviditetsreserver 8.419 millioner kroner (8.836), bestående av kortsiktige plasseringer på 1.042 millioner kroner (1.205) og ubenyttede kredittrammer på 7.378 millioner kroner (7.630).

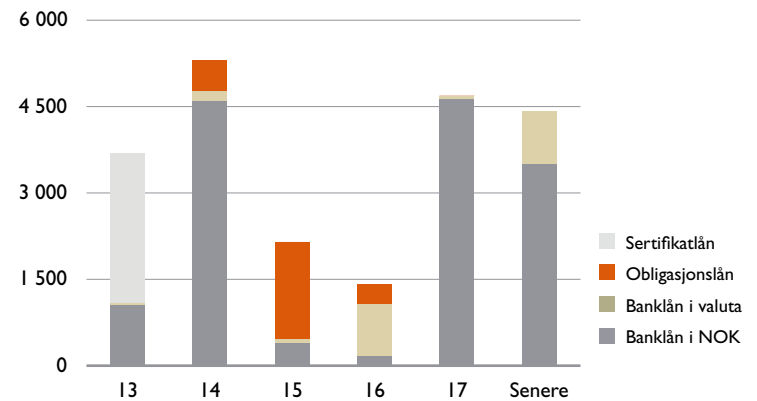
## Avdragsprofil

Gruppens rentebærende gjeld på 21.650 millioner kroner (20.868) har en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 3,7 år (4,5). 17 % (21) av gjelden forfaller i 2013, 63 % (44) i perioden 2014 – 2017, mens 20 % (35) forfaller i 2018 eller senere.

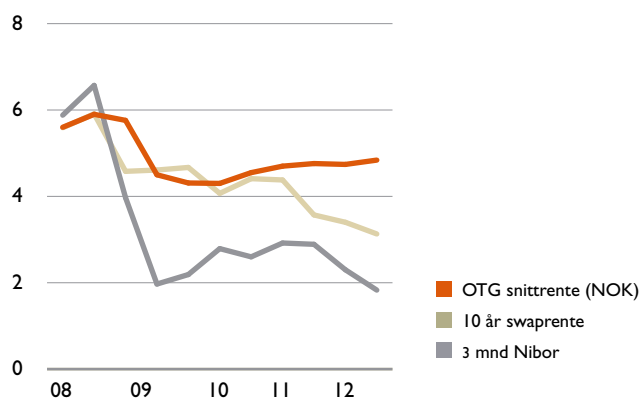
LIKVIDITETSRESERVER OG  
AVDRAG NESTE 12 MND. (MILL. KR)



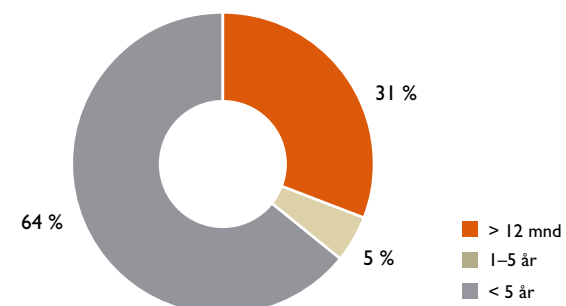
AVDRAG (MILL. KR)



RENTER



RENTEREGULERING



### Renteforfallstruktur

Ved årsskiftet var gjennomsnittrenten for Gruppens portefølje av lån og finansielle instrumenter 4,7 % (4,7). For lån i norske kroner var gjennomsnittrenten 4,8 % (4,8).

Vektet gjennomsnittlig rentebinding var 5,6 år (5,7). 31 % (33) av gjelden skal rentereguleres i 2013, 5 % (4) i årene 2014 – 2017, mens 64 % (63) 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 %).

### Finansieringskilder

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

Pr. 31.12.12 har Gruppen lån og ubenyttede kredittrammer på totalt 29.028 millioner kroner (28.498) hvorav 7.378 millioner kroner (7.630) var ubenyttet.

Ved årsskiftet var Gruppens bankfinansiering på 23.843 millioner kroner (24.318) hvorav 7.378 millioner kroner (7.630) var ubenyttet. En vesentlig del av bankfinansieringen er etablert i form av revolverende kredittrammer med lang løpetid.

I kapitalmarkedet er Olav Thon Gruppens låntakere Olav Thon Eiendomsselskap ASA og Thon Holding AS. Det norske kapitalmarkedet benyttes gjennom utstedelse av sertifikat-

og obligasjonslån i eget navn. Dersom dette markedet ikke fungerer tilfredsstillende er det etablert langsiktige kredittfasiliteter som sikrer finansiering til en avtalt kredittmargin.

Ved årsskiftet har konsernet 14 sertifikatlån med totalt utestående 2.595 millioner kroner (2.475). I obligasjonsmarkedet hadde konsernet utestående 7 lån på til sammen 2.590 millioner kroner (1.705) på samme tidspunkt.

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.

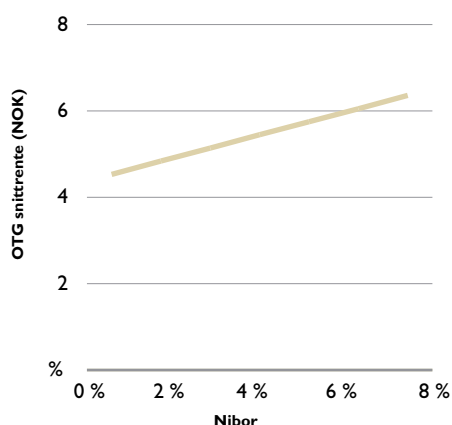
### Renteutviklingen

De kortsiktige og langsiktige markedsrentene viste fallende utvikling i 2012. Den kortsiktige markedsrenten (3 mnd. NIBOR) falt til 1,83 % (2,89), mens den langsiktige markedsrenten (10 års swap) falt til 3,13 % (3,54).

### Kredittmarkedet

Indikert kredittmargin for Olav Thon Eiendomsselskaps 5 års obligasjonslån økte til 1,5 % (1,4), mens kredittmarginen for sertifikatlån med 12 måneders løpetid økte til 0,3 % (0,0). Kredittmarginen for Thon Holding i kapitalmarkedet er normalt mellom 0,05–0,10 prosentpoeng høyere enn for Olav Thon Eiendomsselskap.

### RENTESENSITIVITET



# Nøkkeltall

(NOK million)	2012	2011	2010
<b>Resultat</b>			
Leieinntekter (eksterne)	3 197	3 070	2 869
Driftsinntekter	7 822	7 499	7 291
Driftsresultat	2 520	2 571	2 393
Netto rentekostnader	961	960	881
Resultat før skatt	1 590	1 629	1 527
<b>Soliditet</b>			
Bokført egenkapital	10 905	9 922	8 990
Bokført egenkapitalandel	30 %	28 %	26 %
Sum eiendeler	36 830	34 941	34 335
<b>Likviditet</b>			
Likviditetsreserver <sup>1)</sup>	8 419	8 836	6 781
Avdrag neste 12 mnd	3 681	4 313	1 865
Kontantstrøm drift <sup>2)</sup>	1 912	1 949	1 665
Netto rentebærende gjeld / Kontantstrøm drift	10,8	10,1	12,0
Rentedekningsgrad <sup>3)</sup>	3,2	3,2	3,3
<b>Finansiering</b>			
Rentebærende gjeld	21 650	20 868	21 751
Andel valutalån	10 %	10 %	9 %
Løpetid lån (år)	3,7	4,5	5,8
Rente pr. 31.12 (lån i NOK)	4,8 %	4,8 %	4,5 %
Rentesikring (over 1 år)	69 %	67 %	60 %
<b>Eiendom</b>			
Netto investeringer	2 576	1 628	2 575
Leieinntektsnivå <sup>4)</sup>	4 000	3 785	3 650
Ledighet	2 %	2 %	2 %
Bokført verdi eiendomsportefølje	32 431	30 761	29 727
Implisitt brutto yield	12 %	12 %	12 %
Omsetning kjøpesenter <sup>5)</sup>	60 485	57 863	55 017
<b>Hotell <sup>6)</sup></b>			
Hotellrom	10 434	9 784	9 986
RevPAR (inntekt pr. hotellrom)	447	464	452
Rompris	816	833	834
Belegg	55 %	56 %	54 %

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

<sup>1)</sup> Bankinnskudd o.l. + Ubenyttede lånerammer

<sup>2)</sup> Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter – Endring i arbeidskapital og andre tidsavgrensninger

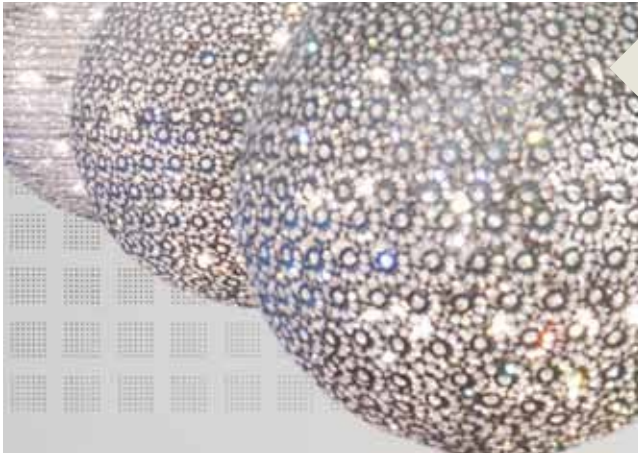
<sup>3)</sup> (Driftsresultat + Ordinære avskrivninger/nedskrivninger) / Netto rentekostnader

<sup>4)</sup> Inkludert andel av leieinntekter i tilknyttede selskap

<sup>5)</sup> Eide og/eller forvaltede kjøpesenter

<sup>6)</sup> Thon Hotels

# Årsberetning 2012



Gruppens driftsinntekter i 2012 beløp seg til 7.822 millioner kroner (7.499)

I 2012 var veksten i Norge relativt høy og de fleste områder av norsk økonomi utviklet seg positivt. Året sett under ett var markedet for næringseiendom positivt, mens det norske hotellmarkedet utviklet seg svakt. Olav Thon Gruppen hadde et godt år også i 2012, og oppnådde et resultat omtrent på nivå med fjoråret, som var det høyeste resultatet i Gruppens historie.

## HOVEDPUNKTENE I REGNSKAPET ER SOM FØLGER:

- Olav Thon Gruppens driftsinntekter beløp seg til 7.822 millioner kroner (7.499)
- Gruppens resultat før skatt utgjorde 1.590 millioner kroner (1.629)
- Gruppens bokførte egenkapital økte til 10.905 millioner kroner (9.922) og egenkapitalandelen til 30 % (28). Verdijustert egenkapital vurderes å være vesentlig høyere
- Leienivået i eiendomsporteføljen utgjorde ved årsskiftet 4.000 millioner kroner (3.785) og ledigheten var på 2 % (2)
- Omsetningen i Gruppens kjøpesenterportefølje økte med 5 % til 60,5 milliarder kroner.
- Thon Hotels oppnådde «Inntekt per tilgjengelig rom» (RevPAR) på 447 kroner (464)
- Ved årsskiftet var Gruppens likviditetsreserve 8.419 millioner kroner (8.836)

## Resultat- og balansesammendrag

Olav Thon Gruppens resultat før skatt beløp seg til 1.590 millioner kroner (1.629).

Gruppens eiendeler hadde ved årsskiftet en bokført verdi på 36.830 millioner kroner (34.941). Bokført egenkapital utgjorde 10.905 millioner kroner (9.922) og egenkapitalandelen var 30 % (28).

Eiendommens leieinntekter indikerer en brutto avkastning (brutto yield) på bokførte verdier på 12 %, og verdijustert egenkapital vurderes derfor å være vesentlig høyere enn bokført egenkapital.

## Driftsinntekter og kostnader

Gruppens driftsinntekter i 2012 beløp seg til 7.822 millioner kroner (7.499). Veksten forklares av noe økte driftsinntekter både i hotell- og eiendomsområdet.

Det henvises til senere avsnitt for ytterligere detaljer om virksomhetsområdene.

Samlede driftskostnader utgjorde 5.302 millioner kroner (4.928). Kostnader knyttet til vedlikehold og rehabilitering av eiendomsporteføljen utgjorde 471 millioner kroner (441).

Salgsinntekter fra boligprosjektene beløp seg til 228 millioner kroner (114). Produksjonskostnadene ved boligprosjektene beløp seg til 184 millioner kroner (54).

Ordinære avskrivninger beløp seg til 542 millioner kroner (511), mens nedskrivninger utgjorde 50 millioner kroner (0). På bakgrunn av nedjusterte forventninger til fremtidige energipriser, har Gruppen valgt å foreta en nedskrivning av verdien på Follo Fjernvarmes anlegg.

Lønnskostnadene utgjorde 1.191 millioner kroner (1.104), og økte både som følge av tariffmessige lønns-tillegg og en økning i antall årsverk.

Olav Thon Gruppens driftsresultat i 2012 ble dermed 2.520 millioner kroner (2.571).

### Finanskostnader

Gruppens netto finansposter (eksklusiv resultat i tilknyttede selskap) er kostnadsført med 952 millioner kroner (918).

Finanskostnadene viser en stabil utvikling, mens bortfall av aksjevinster bidrar til en nedgang i finansinntektene.

I 2012 ble det inntektsført netto valutagevinster på 24 millioner kroner (21), mens det ikke ble realisert aksjevinster (21).

Resultat i tilknyttede selskaper beløp seg til 22 millioner kroner (-23), og forklares i hovedsak av en betydelig resultatfremgang i et tilknyttet selskap.

### Kontantstrøm og likviditet

I 2012 var netto kontantstrøm fra driften 1.912 millioner kroner (1.949), mens endring i arbeidskapitalen var -227 millioner kroner (569). Netto kontantstrøm fra driftsaktiviteter var dermed på 1.685 millioner kroner (2.518).

Netto kontantstrøm fra investeringsaktivitetene var -2.375 millioner kroner (-1.522), mens netto kontantstrøm fra finansieringsaktivitetene var 504 millioner kroner (-1.098).

I 2012 blev dermed Gruppens likviditetsbeholdning redusert med 169 millioner kroner (+21).

Ved årsskiftet var Gruppens likviditetsreserve 8.419 millioner kroner (8.836). Likviditetsreserven besto av kortsiktige plasseringer på 1.042 millioner kroner (1.205) og ubenyttede langsiktige kredittrammer på 7.378 millioner kroner (7.630).

### Forutsetning om fortsatt drift

Olav Thon Gruppen er hovedsaklig engasjert innen eiendoms- og hoteldrift, men har også eierskap og engasjement innen flere ulike bransjer. Virksomheten drives primært i Norge, men Gruppen har også virksomhet i Sverige, Belgia og Nederland.

Gruppen har en sterk finansiell stilling, en eiendomsportefølje av høy kvalitet og en sterk posisjon i det norske hotellmarkedet. Årsregnskapet er følgelig avlagt under forutsetning om fortsatt drift.

Det er ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som vurderes å være av betydning for bedømmelsen av Gruppens stilling og resultat pr. 31.12.12.

### Organisasjon og arbeidsmiljø

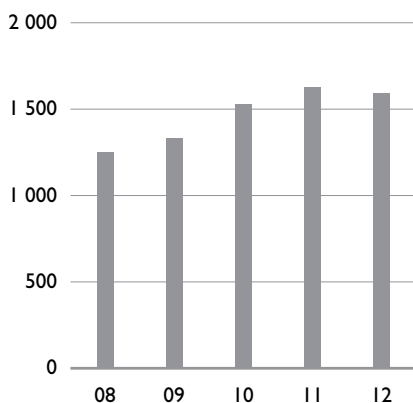
Olav Thon Gruppen er en arbeidsplass som praktiserer likestilling, og tolererer ikke noen form for diskriminering eller trakassering av medarbeidere. Alle medarbeidere har krav på en lik og rettferdig behandling uavhengig av alder, etnisitet, funksjonsdyktighet, hudfarge, nasjonalitet, politisk oppfatning og religion/livssyn.

Det arbeides med universell utforming av virksomhetens alminnelige funksjoner, slik at disse kan benyttes også av personer med redusert funksjonsevne. Det vurderes at ovennevnte forhold og det generelle arbeidsmiljøet er tilfredsstillende.

Ved utgangen av 2012 var det 3.132 årsverk (2.939) i Olav Thon Gruppen. Antall årsverk fordelte seg med 2.743 i Norge, 323 i Belgia, 26 i Nederland og 40 i Sverige. Av Gruppens ansatte er 51 % kvinner og 49 % menn.

Sykefraværet i 2012 utgjorde 5,3 % (5,5 %). Det er i perioden ikke oppstått skader eller ulykker som skyldes forhold med tilknytning til virksomheten. Det er heller ikke avdekket svakheter ved de ansattes sikkerhet eller arbeidsmiljøet for øvrig.

### RESULTAT FØR SKATT (MILL. KR)



Gruppens resultat før skatt beløp seg til 1.590 millioner kroner

### Miljømessig status

Gruppen forurenser det ytre miljø bare i mindre grad. Gruppen arbeider for å minimere de skader virksomheten påfører det ytre miljø blant annet ved å følge miljøvennlige prosedyrer for drift av den operative virksomheten. Miljøarbeidet er en naturlig og integrert del av virksomheten i Olav Thon Gruppen.

Det fokuseres på miljøvennlige tiltak for egen virksomhet og for leietakernes bruk av eiendommer. Eksempler på dette er energispareprogram for Gruppens eiendommer og miljøvennlig avfallshåndtering. Gruppen har gjennomført omfattende energisparetiltak i regi av Enova som har gitt betydelige besparelser i energiforbruket.

Som et element i Gruppens målrettede arbeid med helse, miljø og sikkerhet (HMS), er de aller fleste av Gruppens hoteller og flere av kjøpesentrene «Miljøfyrtårn-sertifisert». Dette innebærer at mange konkrete miljøtiltak iverksettes. Eksempler på dette er avfallsreduksjon, miljøvennlig avfalls-håndtering, innkjøpsfokus på miljøvennlige produkter, tilbud om økologisk mat på hotellene og betydelig energisparing.

Olav Thon Gruppen forvalter en betydelig eiendoms-masse og er derved med på å prege lokalmiljøet 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.

### Virksomhetsområder

#### Eiendomsområdet

Samlede driftsinntekter i Eiendomsområdet var 5.550 millioner kroner (5.240) (inkl. internt salg).

Økningen fra i fjor forklares både av økte leieinntekter og høyere inntekter fra boligprosjekter under oppføring.

Gruppens leieinntekter viste en økning på 4 % til 3.197 millioner kroner (3.070) (eks. gruppeinterne leieinntekter fra hotellvirksomheten). Veksten forklares både av nye eiendommer, ferdigstillelse av eiendomsprosjekter og en generell leievekst i eiendomsporteføljen.

Salgsinntekter fra boligprosjekter utgjorde 228 millioner kroner (114).

Leienivået for Gruppens eiendomsportefølje økte i 2012 med 6% til 4.000 millioner kroner (3.785), og ledigheten utgjorde 2 % (2).

Eiendomsporteføljen fordeles på følgende segmenter(målt etter leienivå):

- 63 % handel
- 15 % kontor
- 14 % hotell
- 8 % øvrig

Leieinntektene kommer fra følgende geografiske områder:

- 58 % Oslo-regionen
- 34 % Øvrige deler av Norge
- 8 % Utlandet

Leiekontraktene har en balansert forfallstruktur med en gjennomsnittlig restløpetid på ca. 4 år.

#### Kjøpesentereieendom

Leienivået for Gruppens egneide kjøpesentre økte i 2012 til ca. 2.300 millioner kroner (2.120).

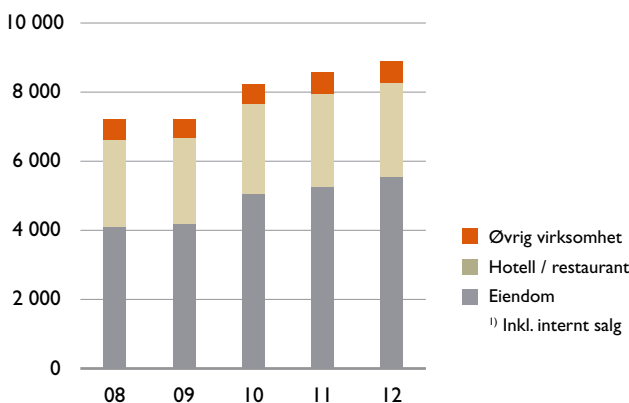
Ved årsskiftet hadde Gruppen 66 (64) kjøpesentre i eie og 24 (24) i forvaltning for eksterne eiere.

Gruppens markedsposisjon i det norske kjøpesentermarkedet er sterk, og i porteføljen inngår Norges seks største kjøpesentre målt etter omsetning.

I 2012 hadde kjøpesenterporteføljen en omsetning på 60,5 milliarder kroner (57,9), medregnet 12,9 milliarder kroner (12,8) i sentre som forvaltes for eksterne eiere.

Samlet omsetning i de norske sentrene var 54,9 milliarder kroner (52,5). I de 3 svenske kjøpesentrene, som er plassert like ved grensen til Norge, økte omsetningen med 6 % til 6,5 milliarder svenske kroner (6,1).

OMSETNING <sup>1)</sup> (MILL. KR)



Gruppens driftsinntekter i 2012 beløp seg til 7.822 millioner kroner

### Øvrig næringseiendom

Leienivået for Gruppens øvrige næringseiendom (medregnet boliger for utleie) økte til 1.700 millioner kroner (1.665).

For ytterligere informasjon om eiendomsområdet henvises til side 15–19.

### Hotellområdet

Omsetningen i hotellområdet (inkl. internt salg) var 2.719 millioner kroner (2.692). I omsetningstallet er driftsinntekter fra frittstående serveringsvirksomheter inkludert med 154 millioner kroner (162).

Omsetningen gjenspeiler den relativt svake markedsutviklingen i det norske hotellmarkedet, og veksten fra foregående år forklares i all hovedsak av åpningen av Thon Hotel EU i Brussel.

### Thon Hotels

Thon Hotels er en landsdekkende hotellkjede med ca. 8.700 rom fordelt på 61 hoteller i Norge.

Hotellporteføljen består i hovedsak av sentralt beliggende byhoteller, og de fleste er oppført eller rehabilitert i løpet av de senere år. Thon Hotels er en dominerende aktør i storbyregionene Oslo og Bergen og har hovedfokus innen yrkesreisende.

53 av hotellene drives av Gruppen, mens 8 opereres av eksterne franchisetakere.

I tillegg til hotellene i Norge har Thon Hotels 1.750 rom utenfor Norge, fordelt på fem hoteller og to appartementshoteller i Brussel, ett i Rotterdam og ett i Sverige.

Thon Hotels Norge hadde i 2012 en gjennomsnittlig rompris på 830 kroner (844), mens beleggprosenten falt til 54% (55). Nøkkeltallet RevPAR sank dermed 3 % til 446 (461). Den relativt svake utviklingen forklares blant annet av at Thon Hotels har en dominerende posisjon i Oslo regionen som utviklet seg svakt i 2012.

Hotellvirksomheten i Brussel økte omsetningen fra 2011 med ca. 23%, som følge av at Thon Hotel EU åpnet i april.

I Brussel oppnådde Thon Hotels en gjennomsnittlig rompris på 97 euro (96), mens beleggprosenten falt til 62% (66). RevPAR i Brussel falt med 5 % til 60 euro (63).

Nedgangen i RevPar både i Norge og i Brussel medførte en resultatnedgang fra foregående år for Thon Hotels.

### Restaurantdrift

Olav Thon Gruppen eier og driver 10 serveringssteder utenom hotellene. Samlet omsetning i 2012 var 154 millioner kroner (162). Resultatvirksomheten viste samlet sett en tilfredsstillende utvikling.

### Øvrige virksomhetsområder

Bedriftene utenfor hovedvirksomhetene eiendoms- og hotellområdet inngår i området «øvrige virksomheter». I 2012 var de samlede driftsinntektene i disse bedriftene 624 millioner kroner (647).

Den største virksomheten, Unger Fabrikker, hadde i 2012 en omsetning på 411 millioner kroner (453), og et resultat før skatt på 11 millioner kroner (8).

### Investeringer

Gruppens netto investeringer i 2012 beløp seg til 2.576 millioner kroner (1.628) og gjelder både eiendomskjøp, investeringer i eiendomsprosjekter under oppføring og rehabilitering av eksisterende eiendomsportefølje.

### Eiendomskjøp

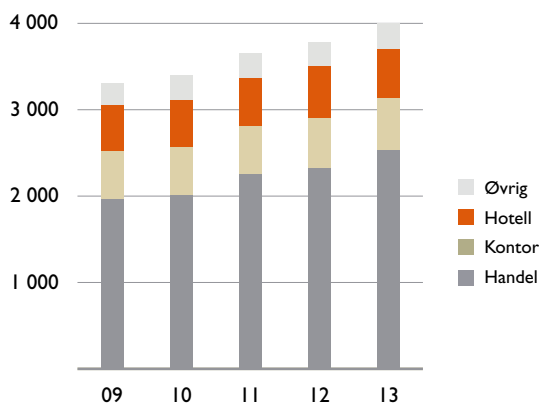
- Åsane Senter 51, Bergen Konsernet har kjøpt en handelseiendom på 12.500 kvm. i Åsane i Bergen.
- Amfi Kragerø (50 %) Kjøpesenter med 10.000 kvm. handelsareal i Kragerø, Telemark.
- Dombås Senter (25 %) Kjøpesenter med 9.000 kvm. handelsareal i Dombås, Oppland.
- Amfi Orkanger (25 %) Kjøpesenter med 11.000 kvm. handelsareal i Orkanger, Sør - Trøndelag.

### Eiendomsutvikling

Eiendomsutvikling er en vesentlig del av Olav Thon Gruppens eiendomsvirksomhet, og 2012 var et aktivt år.

I løpet av året ble det ferdigstilt et nytt hotell med 405

### LEIEINNTEKTSNIVÅ (MILL. KR)



Leienivået for Gruppens eiendomsportefølje økte i 2012 med 6 % til 4.000 millioner kroner



rom i Brussel, et kombinert nærings- og boligbygg i Oslo sentrum på 2.700 kvm i tillegg til at det ble gjennomført utvidelser ved 8 kjøpesentre som tilførte ca. 70.000 kvm nye handelsarealer.

Ved inngangen til 2013 gjennomføres ombygging og utvidelser av ytteligere 5 kjøpesentre samt rehabilitering og oppføring av flere eiendommer i Oslo sentrum. I tillegg er det under oppføring 3 boligeiendommer på Strømmen og Lørenskog med totalt 190 leiligheter.

For en mer detaljert oppstilling over eiendomsprosjekter som ble ferdigstilt i 2012 og eiendomsprosjekter under oppføring, henvises til side 21.

### Finansiering

Et bærende element i Gruppens finansielle strategi, er målsettingen om å opprettholde en solid finansiell posisjon med en høy egenkapitalandel og betydelige likviditetsreserver. En slik strategi skal bidra til å redusere den finansielle risiko og sikre finansiell handlefrihet til å kunne utnytte investeringsmuligheter raskt.

Ved årsskiftet hadde Gruppen en rentebærende gjeld på 21.650 millioner kroner (20.868).

Gjeldsporteføljen består av langsiktige kredittrammer etablert i nordiske banker, og lån opptatt direkte i det norske kapitalmarkedet. Ved årsskiftet var samlede lån og kredittrammer på 29.028 millioner kroner (28.498). Kapitalmarkedet blir en stadig viktigere finansieringskilde, og ved årsskiftet hadde Gruppen utestående sertifikat- og obligasjonsgjeld på 5.185 millioner kroner (4.180).

Ved årsskiftet hadde Gruppens gjeld en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 3,7 år (4,5). 17 % av gjelden forfaller i 2013 og refinanseringsbehovet vil sin helhet kunne dekkes av eksisterende likviditetsreserver.

### Olav Thon Gruppens risikofaktorer

Olav Thon Gruppens risikofaktorer kan deles inn i hovedgruppene:

- Markedsmessig risiko
- Finansiell risiko
- Operasjonell risiko

### Markedsmessig risiko

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

#### Markedet for næringseiendom

I 2012 var veksten i norsk økonomi relativt høy og de fleste områder av norsk økonomi utviklet seg positivt.

Etterspørselen etter næringseiendom var høy, og transaksjonsvolumet i det norske eiendoms-markedet var det høyeste siden 2006.

2012 ble dermed nok et godt år for næringseiendom i Norge.

#### Leiemarkedet

Leieprisene i kjøpesentrene viste i hovedsak en stabil eller svakt stigende utvikling.

Ledigheten i kontormarkedet i Oslo-området viste en svakt fallende tendens, mens leieprisene viste en svakt stigende tendens.

#### Transaksjonsmarkedet

Det samlede transaksjonsvolumet i markedet for næringseiendom (med verdi over 50 millioner) økte med over 50% fra 2011, og det samlede transaksjonsvolumet på rundt 55 milliarder kroner er det høyeste siden 2006.

Prisene viste en økende tendens for de mest attraktive eiendommene.

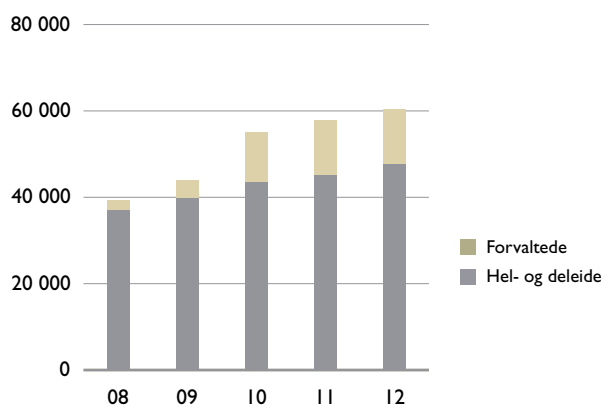
Den viktigste faktoren bak prisøkningen for de mest attraktive objektene var et svakt fall i avkastningskrav (yield) for denne type eiendom.

#### Hotellmarkedet

Etterspørselen etter hotellrom i Norge steg også i 2012, og antall overnattinger økte med 3 % til 19,8 millioner. Samtidig ble også hotellkapasiteten i Norge utvidet, og antall hotellrom økte med 2 %.

Både gjennomsnittlig rompris og gjennomsnittsbelegget økte med 1% til h.h.v. 874 kroner, og 53 %.

KJØPESENTEROMSETNING (MILL. KR)



I 2012 var samlet omsetning i kjøpesentrene 60,5 milliarder kroner

Nøkkeltallet RevPAR økte også med 1% fra foregående år til 460 kroner.

I Oslo markedet var dog utviklingen negativ, og RevPar falt i 2012 med 5% til 593 kroner.

Hotellmarkedet deles inn i tre hovedsegmenter, med andel av totalmarkedet i 2012:

- Ferie- og fritidsmarkedet 48 % (49)
- Individuelle yrkesreisende 38 % (38)
- Kurs- og konferansemarkedet 14 % (13)

Segmentene hadde en noe ulik utvikling i 2012.

Forretningmarkedet, fordelt på segmentene «individuelle yrkesreisende» og «kurs- og konferanse-reisende» økte med hhv. 5 % og 2 %, mens det norske «ferie- og fritidsmarkedet» økte med 2 % fra foregående år.

Hotellmarkedet i Brussel utviklet seg stabilt i 2012 og gjennomsnittlig rompris var 108 euro (109). Gjennomsnittsbelegget var 67% (67), slik at RevPar for hotellene i Brussel samlet utgjorde 73 euro (74).

## Gruppens markedsrisiko

### Eiendomsområdet

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

63 % av konsernets leieinntekter kommer fra ledende kjøpesentre og sentrale handelseiendommer i Norge samt kjøpesentre i Sverige, primært rettet mot grensehandel. En betydelig del av leietakerne er internasjonale og nasjonale kjeder innenfor detaljhandel, og leiekontraktene har en balansert forfallsstruktur.

Veksten i privatkonsumet i Norge var i 2012 fortsatt relativt lav, men det forventes fortsatt vekst i privatkonsumet i tiden fremover. Rammebetingelsene for konsernets kjøpesentre og sentrale handelseiendommer vurderes derfor som positive.

15 % av leieinntektene kommer fra næringsseiendommer i Oslo området, hvorav kontoreiendommer utgjør den

største andelen. Eiendommene er utleid til et stort antall leietakere fra ulike bransjer, og leiekontraktene har også i dette segmentet en balansert forfallstruktur.

14 % av leieinntektene kommer fra hotelleiendommer, som i all hovedsak er utleid på langsiktige leiekontrakter til Thon Hotels, gruppens egen hotellkjede. Leiekontraktene med Thon Hotels er omsetningsbaserte, slik at en stabil hotellomsetning vil medføre stabile leieinntekter innenfor dette eiendomssegmentet. Risikoen for en vesentlig økt ledighet i porteføljen av hotelleiendommer, vurderes som svært lav.

Markedsrisikoen i hotellmarkedet er omtalt i senere avsnitt. Risikoen for betydelig økt ledighet og stort inntektsfall i denne del av 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.

Veksten i norsk økonomi er fortsatt høy, men avtakende. Utviklingen i norsk og internasjonal økonomi er fortsatt usikker, og det er de siste årene tilført betydelig ny kapasitet til det norske hotellmarkedet. Det forventes derfor et krevende hotellmarked i Norge i tiden fremover.

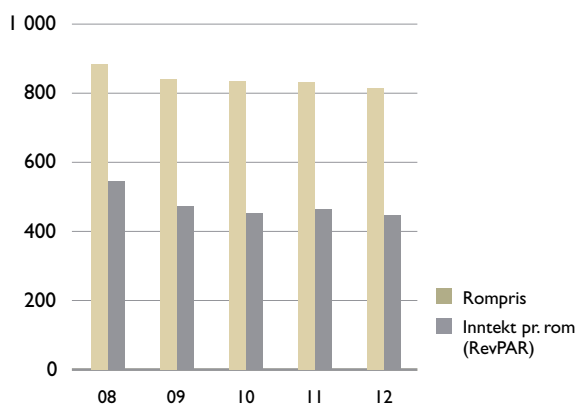
På bakgrunn av vedvarende usikkerhet i Eurosonen, forventes hotellmarkedet i Brussel å være relativt svakt også i tiden fremover.

### Finansiell risiko

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 kort- og langsiktige markedsrentene og den spesifikke kredittmarginen som Gruppen må betale. Kredittmarginene er knyttet opp mot Gruppens kredittverdighet og det generelle tilbud av og etterspørsel etter kreditter.

## ROMPRIS OG INNTEKT PR. HOTELLROM



Nedgangen i RevPAR både i Norge og Brussel medførte en resultatnedgang fra foregående år for Thon hotels

## Renteutviklingen

Både de kort- og langsiktige markedsrentene falt betydelig i 2012. Den kortsiktige markedsrenten (3 mnd. NIBOR) falt til 1,83 % (2,89), mens den langsiktige markedsrenten (10 års swap) falt til 3,13 % (3,54).

## Kredittmarkedet

I kapitalmarkedet er Olav Thon Gruppens låntakere det børsnoterte Olav Thon Eiendomsselskap ASA og det privat eide Thon Holding AS.

Indikert kredittmargin for Olav Thon Eiendomsselskaps 5 års obligasjonslån økte til ca. 1,5 % (1,4), mens kredittmarginen for sertifikatlån med 12 måneders løpetid økte til 0,3% (0).

Kredittmarginene for Thon Holding i kapitalmarkedet er normalt 0,05-0,10 prosentpoeng høyere enn for Olav Thon Eiendomsselskap.

Gruppens finansielle risiko kan deles i:

- Likviditetsrisiko
- Rente- og valutarisiko
- Kredittrisiko

## Likviditetsrisiko/refinansieringsrisiko

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

Risikoen dempes ved å ha store tilgjengelige likviditetsreserver; moderat belåningsgrad, langsiktige låneavtaler og ved å anvende ulike finansieringskilder og – markeder. Likviditetsreserven tilpasses fremtidig finansieringsbehov både i et kort og mellomlangt perspektiv.

Ved årsskiftet var Gruppens likviditetsreserver 8.419 millioner kroner (8.836), og besto av kortsiktige plasseringer på 1.042 millioner kroner (1.205) og ubenyttede kredittrammer på 7.378 millioner kroner (7.630).

Risikoen knyttet til refinansiering av de kortsiktige sertifikatene utstedt i kapitalmarkedet er dempet ved at det er etablert langsiktige kredittfasiliteter i bankmarkedet som Gruppen kan benytte ved behov.

Gruppens rentebærende gjeld på 21.650 millioner kroner (20.868) har følgende avdragsprofil:

- Avdrag i 2013: 17 % (21)
- Avdrag mellom 2014 og 2017: 63 % (44)
- Avdrag i 2018 eller senere: 20 % (35)

Ved årsskiftet hadde gjeldsporteføljen en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 3,7 år (4,5).

## Rente- og valutarisiko

Renterisikoen knyttes til endringer i kontantstrøm, resultat og egenkapital som følge av renteendringer i det kort- og langsiktige rentemarkedet.

Risikoen styres blant annet gjennom bruk av finansielle instrumenter som tilpasses Gruppens renteforventninger og målsettinger for renterisiko. Eksempelvis reduseres resultateffekten av renteendringer i det kortsiktige rentemarkedet ved å ha en andel langsiktig rentebinding.

Ved årsskiftet hadde Gruppen følgende renteforfallsstruktur:

- Renteforfall i 2013: 31 % (33)
- Renteforfall mellom 2014 og 2017: 5 % (4)
- Renteforfall i 2018 eller senere: 64 % (63)

Ved årsskiftet var gjennomsnittlig rentebinding 5,6 år (5,7), og gjennomsnittrenten var 4,7 % (4,7).

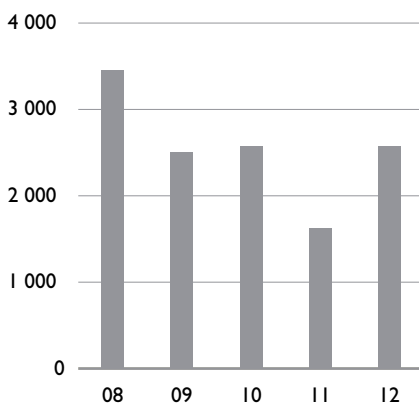
Gruppens totale portefølje av lån og ubenyttede kredittammer var 29.028 millioner kroner ved årsskiftet og er sammensatt av følgende valutaer:

- Norske kroner: 92 %, med snittrente på 4,8 % (4,8)
- Svenske kroner: 5 %, med snittrente på 4,6 % (4,2)
- Euro: 3 %, med snittrente på 1,9 % (2,7)

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

Den utenlandske virksomheten drives gjennom datterselskap opprettet i de aktuelle landene. Fremmedkapitalfinansieringen foretas i lokal valuta, mens valutaeksponeringen knyttet til egenkapitalen i datterselskapene sikres ved hjelp av valutasikringsinstrumenter.

## NETTO INVESTERINGER (MILL. KR)



Gruppens netto investeringer i 2012 beløp seg til 2.576 millioner kroner

### Kreditrisiko

Gruppens kreditrisiko dreier seg i hovedsak om 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. Olav Thon Gruppen vurderes å ha solide leietakere i tillegg til at det er etablert gode rutiner i forbindelse med oppfølging av kundefordringer.

Gruppen har de senere år hatt relativt lave tap på leiekrav og kundefordringer, og risikoen for at Gruppen skal bli påført betydelig tap som følge av konkurser blant leietakere eller hotellkunder vurderes som moderat.

### Operasjonell risiko

Gruppens 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 Gruppens forvaltningssystemer vurderes som robuste.

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

### Fremtidsutsikter

Veksten i verdensøkonomien er fortsatt på et relativt lavt nivå, og det er en vedvarende usikkerhet knyttet til fremtidig vekst.

De fleste områder av norsk økonomi utvikler seg positivt, men veksten i norsk økonomi er nå avtakende. Usikkerheten i internasjonal økonomi bidrar til at Norges Bank opprettholder renten på 1,50%.

Det forventes fortsatt vekst i privatkonsumet i Norge i tiden fremover, og rammebetingelsene for konsernets kjøpesentre og sentralt plasserte handelseiendommer vurderes derfor som positive.

Ledigheten i kontormarkedet er svakt fallende og leieprisene viser en stabil vekst eller svakt økende tendens. Kontorleiemarkedet vurderes som konjunkturfølsomt, og med en fortsatt tilfredsstillende utvikling i norsk økonomi antas den positive utviklingen å opprettholdes fremover.

Som følge av av den makroøkonomiske usikkerheten forventes et relativt svakt hotellmarked både i Norge og Brussel i tiden fremover. Thon Hotels vurderes dog på bakgrunn av den solide markedsposisjonen og den attraktive hotellporteføljen, å ha gode muligheter for å skape gode resultater også i tiden fremover.

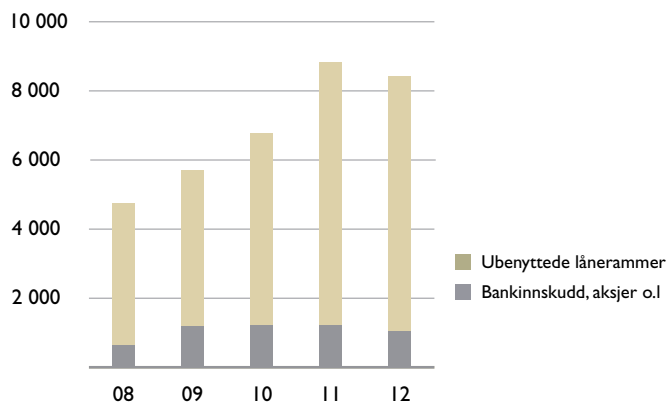
Alt i alt vurderes Gruppens solide markedsposisjon i eiendoms- og hotellmarkedet og den sterke finansielle posisjon å bidra til fortsatt gode resultater også i tiden fremover.

Oslo, 31. mai 2013



Olav Thon

### LIKVIDITETSRESERVER (MILL. KR)



Ved årsskiftet var  
Gruppens likviditetsreserver  
8.419 millioner kroner

# Regnskap



Gruppens driftsinntekter i 2012 beløp seg til 7.822 millioner kroner (7.499)

<b>Resultatregnskap</b>	<b>46</b>
<b>Balanse</b>	<b>47</b>
<b>Kontantstrømanalyse</b>	<b>48</b>
<b>Regnskapsprinsipper</b>	<b>49</b>
<b>Noter, 1–17</b>	<b>50</b>
<b>Revisjonsberetning</b>	<b>62</b>

# Resultatregnskap

(Beløp i 1 000 kr)	Note	2012	2011
Leieinntekter		3 196 605	3 070 009
Losjiiinntekter		1 598 852	1 562 688
Varesalg		1 442 746	1 427 884
Andre driftsinntekter	<b>2,5</b>	1 583 685	1 438 080
<b>Driftsinntekter</b>		<b>7 821 888</b>	7 498 661
Varekostnader	<b>9</b>	-658 961	-678 306
Lønnskostnader	<b>3</b>	-1 191 075	-1 104 354
Ordinære avskrivninger	<b>7</b>	-542 364	-510 566
Nedskrivninger	<b>7</b>	-50 000	
Andre driftskostnader	<b>3,4,5</b>	-2 859 888	-2 634 919
<b>Driftskostnader</b>		<b>-5 302 287</b>	-4 928 144
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 519 600</b>	2 570 517
Andel resultat i tilknyttede selskaper		22 486	-22 842
Finansinntekter	<b>6</b>	75 411	93 200
Finanskostnader	<b>6, 17</b>	-1 027 392	-1 011 519
<b>Netto finansposter</b>		<b>-929 494</b>	-941 161
<b>Resultat før skatter og ekstraordinære poster</b>		<b>1 590 107</b>	1 629 356
Skattekostnad på ordinært resultat	<b>15</b>	-551 450	-560 903
<b>Årsresultat</b>	<b>16</b>	<b>1 038 657</b>	1 068 452
Majoritetens andel av resultat		844 978	909 210
Minoritetens andel av resultat		193 679	159 242

# Balanse pr. 31.12.

(Beløp i 1 000 kr)	Note	2012	2011
<b>EIENDELER</b>			
Immaterielle eiendeler	<b>7</b>	26 817	19 637
Utsatt skattefordel	<b>15</b>	70 206	63 271
Varige driftsmidler	<b>7</b>	33 152 633	31 435 393
Andre finansielle anleggsmidler	<b>3,8,14</b>	528 906	455 675
<b>Anleggsmidler</b>		<b>33 778 562</b>	31 973 976
Varer	<b>9</b>	179 599	212 780
Fordringer	<b>5,10</b>	1 889 038	1 601 753
Investeringer	<b>11</b>	42 215	42 232
Bankinnskudd, kontanter og lignende		940 628	1 109 863
<b>Omløpsmidler</b>		<b>3 051 480</b>	2 966 628
<b>Sum eiendeler</b>		<b>36 830 042</b>	34 940 604
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
Majoritetens andel av egenkapitalen		9 872 599	9 025 528
Minoritetens andel av egenkapitalen		1 032 283	896 606
<b>Sum egenkapital</b>	<b>16</b>	<b>10 904 882</b>	9 922 135
Pensjonsforpliktelser	<b>3</b>	6 028	10 544
Utsatt skatt	<b>15</b>	1 530 755	1 361 890
Langsiktig gjeld	<b>12</b>	18 773 154	18 344 979
Langsiktig gjeld og avsetning for forpliktelser		20 309 937	19 717 412
Kortsiktig gjeld	<b>13</b>	5 615 223	5 301 057
<b>Sum gjeld</b>		<b>25 925 160</b>	25 018 469
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>36 830 042</b>	34 940 604

# Kontantstrømanalyse

(Beløp i 1 000 kr)	2012	2011
<b>KONTANTSTRØM FRA DRIFTSAKTIVITETER</b>		
Årets resultat før skatt	1 590 107	1 629 356
Betalte skatter	-246 253	-223 600
Andel resultat fra tilknyttede selskap	-22 486	22 842
Endring i pensjonsmidler	-7 464	-12 570
Salgstap/(-gevinst) langsiktige eiendeler	5 861	22 686
Avskrivninger av anleggsmidler	542 364	508 876
Nedskrivninger av anleggsmidler	50 000	1 689
Endring i varelager	33 181	-55 079
Endring i kundefordringer	-20 524	-11 425
Endring i leverandørgjeld	-86 861	141 482
Endring i andre tidsavgrensninger	-153 311	493 821
<b>Netto kontantstrøm fra driftsaktiviteter (A)</b>	<b>1 684 614</b>	<b>2 518 079</b>
<b>KONTANTSTRØM FRA INVESTERINGSAKTIVITETER</b>		
Utbetaling ved kjøp av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	-2 206 290	-1 654 376
Netto utbetaling ved kjøp av datterselskaper og felleskontrollert virksomhet	-315 398	-82 330
Innbetaling ved salg av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	15 400	26 117
Netto kontantstrøm fra andre investeringer	131 378	188 485
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter (B)</b>	<b>-2 374 910</b>	<b>-1 522 104</b>
<b>KONTANTSTRØM FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER</b>		
Opptak av ny rentebærende gjeld	6 052 275	5 273 638
Nedbetaling av rentebærende gjeld	-5 475 916	-6 274 155
Utbetalt utbytte	-36 542	-
Nettoeffekt av andre kapitalendringer	-35 877	-97 948
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter (C)</b>	<b>503 940</b>	<b>-1 098 465</b>
<b>Nettoeffekter av valutakursendringer (D)</b>	<b>17 122</b>	<b>123 472</b>
<b>Netto endring i kontantstrøm (A+B+C+D)</b>	<b>-169 234</b>	<b>20 982</b>
<b>Kontanter og ekvivalenter 1.1</b>	<b>1 109 863</b>	<b>1 088 881</b>
<b>Kontanter og ekvivalenter 31.12</b>	<b>940 628</b>	<b>1 109 863</b>
<b>Ubenyttet del av kassekreditt og andre trekkrettigheter</b>	<b>7 438 000</b>	<b>7 690 000</b>



# Regnskapsprinsipper

(I taloppstillingene er alle beløp i hele 1 000 kr.)

## Generelt om regnskapet

Olav Thon Gruppen er en samlebetegnelse for en rekke personlig eide virksomheter og selskaper med det fellestrekket de er majoritetseid av Olav og Inger Johanne Thon. Virksomhetsstrukturen, hvor det sentrale eierskap er knyttet til en privatperson og ikke et aksjeselskap, gjør at Olav Thon Gruppen ikke er et konsern i juridisk forstand. Dette har bl.a. den konsekvens at det foreligger lovgitte begrensninger mht. kapitalallokering mellom de enkelte enheter. For å gi et økonomisk bilde av gruppens samlede virksomhet utarbeides likevel regnskapet etter prinsippene for konsernregnskap. Opplysningene i regnskapet/årsrapporten må vurderes under denne forutsetning.

## Konsoliderings- og klassifiseringsprinsipper

I grupperegnskapet er investeringer i datterselskaper og felleskontrollerte selskaper konsolidert brutto etter oppkjøpsmetoden, hvilket innebærer at kostpris for aksjene og andelene er eliminert mot gruppens andel av selskapenes egenkapital på ervervstidspunktet. Merpris i forhold til gruppens 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 (bruttometoden). Investeringer i tilknyttede selskaper er balanseført netto etter egenkapitalmetoden som finansielle anleggsmidler. Merpris i forhold til gruppens andel av selskapenes egenkapital er avskrevet etter samme avskrivningsplan som de underliggende eiendeler og avskrivningsbeløpene er fratrukket gruppens 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 gruppen 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 låneopptak er kostnadsført i sin helhet som finanskostnader, mens underkurs ved låneopptak 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.

## Vurderingsprinsipper

Gruppens eiendommer er bokført til det laveste av antatt markedsverdi og nedskrevet verdi iht. en avskrivningsplan etter bedriftsøkonomiske prinsipper. Gruppens overordnede målsetting er knyttet til verdutviklingen for gruppens eiendomsportefølje som helhet. Gruppen 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). Ved beregning av laveste verdi er eiendomsmassen følgelig ansett som en vurderingsenhet og vurdert samlet iht. porteføljeprinsippet (note 7).

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 ansaffelseskost 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 i.h.t. porteføljeprinsippet og antas ikke å være omfattet av regnskapslovens krav til handelsportefølje.

Nåverdien av pensjonsforpliktelser er ført som langsiktig gjeld i balansen. Det er benyttet diskonteringsstans 4,2 % før skatt ved beregningene (note 3). 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.

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 (note 17).

For boliger og andre arbeider på bygg eller anlegg som oppføres for salg, foretas det en løpende resultatføring for solgte andeler i takt med ferdigstillelse når ferdigstilleelsesgraden 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 tapsføres straks tapet vurderes inntruffet.

**Finansiell risikostyring**

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

*Kredittrisiko*

Gruppens kredittrisiko relaterer seg i hovedsak til risikoen for at gruppen blir påført tap som følge av at leietakere/kunder ikke betaler avtalt leie/forpliktelse. Gruppens eiendommer er leid til et stort

antall leietakere fra ulike bransjer.

Gruppen 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 gruppens refinansieringsbehov innenfor de neste 12 måneder balanseres i forhold til likviditetsreserven.

*Renterisiko*

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

# Note I

**Datterselskap/Gruppeselskaper, felleskontrollerte og tilknyttede selskaper <sup>1)</sup>**

	Ervervsår	Forretningskontor	Eierandel/ stemmerett	Selskapets resultat	Selskapets egenkapital
Thon Gruppen AS (konsern)	2005	Oslo	100 %	1 122 822	10 167 030
Thon Holding AS (konsern)	1985	Oslo	100 %	701 422	6 318 537
Angvik Areal AS	2012	Gjemnes	20 %	-340	29 645
Angvik Investor AS	2004	Molde	25 %	-6 129	186 583
Bergen Hotell & Restaurantdrift AS	1985	Oslo	100 %	15 700	17 288
Berlin Property Invest AS	2008	Oslo	23 %	-4 685	38 090
Blålyng AS	1984	Oslo	100 %	-25 208	91 172
Bodø Sentrum AS	2006	Bodø	25 %	0	30 097
Bogstadveien 20 ANS	1991	Oslo	100 %	15 898	127 377
Boutique 31 AS	1985	Oslo	100 %	-2 084	7 521
Bystasjonen Bingo AS	2008	Bergen	50 %	-245	521
Charlottenberg Shopping Center AB	2004	Sverige	100 %	14 205	25 907
Conrad Langaard AS	1985	Oslo	100 %	5 255	28 003
Cooly AS	1995	Oslo	100 %	9 046	32 194
Dronningensgt. 21 ANS	1991	Oslo	100 %	7 347	41 796
Easy AS	1984	Oslo	100 %	5 593	4 791
Fastighet AB	2010	Sverige	100 %	11	538
Flå Senter AS	2010	Flå	100 %	-517	4 197
Follo Fjernvarme AS	2005	Oslo	100 %	-45 620	55 217
Hallingdal Hotelldrift AS	2009	Oslo	100 %	-13 517	234
Hausmannskvartalet Eiendom AS	2004	Oslo	100 %	8 722	75 161
Hotel Bristol AS	1978	Oslo	100 %	-1 966	34 793
Hotel Bristol Stephanie SA	1995	Belgia	100 %	17 887	515 128
Hotelthon AS	1993	Oslo	100 %	4 678	3 653
Hulstkamp Properties BV	1987	Nederland	100 %	1 877	18 873
Investhon AS	1986	Oslo	100 %	15 240	359 458
Kaffestugan Tøcksfors HB	2004	Sverige	100 %	85	787
Kristiania Byggeselskap AS	2005	Oslo	21 %	38 771	10 364
KS AS Phønix Invest	2005	Oslo	100 %	133	8 488
Linne Hotell AS	2007	Oslo	50 %	-4 369	-1 180
Marcus Thranes gt. 13 AS	1986	Oslo	45 %	0	857

forts. note 1

	Ervervsår	Forretningskontor	Eierandel/ stemmerett	Selskapets resultat	Selskapets egenkapital
Mecca AS	1985	Oslo	100 %	-26 354	8 182
Moloveien Brygge AS	1998	Oslo	50 %	-132	21 368
Morast Fastighet AB	2012	Sverige	50 %	211	382
Nordby Kjøpcenter AB	2007	Sverige	55 %	4 523	39 590
Nordlysattraksjon	2011	Alta	20 %	-130	364
Norsk Pantlotteri	2011	Oslo	60 %	-2 858	23 644
Norsk Underholdningsspill AS	1996	Oslo	100 %	1 653	36 828
Olav Thon Eiendom Sør AS	2007	Kristiansand	53 %	-2 130	8 854
Orvelin Shoppingcenter AB	2004	Sverige	55 %	-255	59 570
Polar Hotell & Restaurantdrift AS	1984	Oslo	100 %	31	2 453
Rainbow Hotels AS	1991	Oslo	100 %	1 018	16 778
Resthon AS	1984	Oslo	100 %	858	5 408
Rygge Sivile Lufthavn AS	2006	Rygge	40 %	5 734	138 792
Sameiet Karl Johans gt. 2	1999	Oslo	43 %	5 484	2 665
Scandia Hotel Rotterdam BV	1987	Nederland	100 %	3 993	54 715
Semb AS	1996	Oslo	100 %	-1 746	14 457
Sinsenterrasse 2/4 AS	1992	Oslo	100 %	1 608	16 133
Skarvet AS	1998	Oslo	100 %	2 870	11 046
Ski Kinosenter AS	2003	Oslo	90 %	2 951	1 623
Stockflethsgate 58 AS	2005	Oslo	31 %	2 407	3 838
Statsråd Mathiesens vei 8 AS	2010	Oslo	100 %	1 772	7 722
Statsråd Mathiesens vei 10 AS	2010	Oslo	100 %	1 119	6 270
Stormgård AS	1989	Oslo	100 %	99 510	857 284
Storsenter Bingodrift AS	2005	Oslo	50 %	1 061	1 038
Thon Belgium SA	1988	Belgia	100 %	-20 821	164 326
Thon Bygg AS	1984	Oslo	100 %	1 320	18 046
Thon Eiendomsdrift AS	1985	Oslo	100 %	7 098	3 643 467
Thon Gardemoen AS	2006	Oslo	100 %	-2 061	3 712
Thon Hotellbygg AS	1990	Oslo	100 %	151 708	2 988 693
Thon Hotel Nordlys AS	2004	Oslo	100 %	-552	4 453
Thon Hotels AB	2007	Sverige	100 %	-5 855	809
Thon Hotels AS	2005	Oslo	100 %	3 986	96 338
Thon Netherlands Holdings BV	1994	Nederland	100 %	21 603	545 461
Thon Ski AS	1993	Oslo	100 %	84 895	604 337
Thon Stanhope Hotel SA	1995	Belgia	100 %	6 755	326 506
Thon Sverige AB	2004	Sverige	100 %	-2 157	8 770
Thongård AS	1988	Oslo	100 %	136 584	1 381 441
Time Park AS	2007	Oslo	100 %	268	2 049
Torval AS	1997	Oslo	100 %	-6 492	9 771
Tøcksfors Shopping Center AB	2004	Sverige	100 %	4 508	24 171
Unger Fabrikker AS	1991	Fredrikstad	100 %	7 858	117 007
Vats AS	2007	Oslo	100 %	55 405	294 415
Vestheimgaten 4B AS	2005	Oslo	50 %	1 484	735
Vestre Strandgate 36 ANS	2008	Kristiansand	52 %	487	26 548
Vettre Hotell Eiendom AS	2000	Oslo	50 %	-6 915	21 446
Vettre Hotelldrift AS	2000	Lysaker	50 %	-2 613	-1 139
Vica Alta Hotell AS	2008	Alta	100 %	-797	2 358
Vidda AS	2004	Oslo	100 %	-2 409	9 563
Youngstorget 3 AS	1997	Oslo	50 %	-317	9 794
Youngstorget Parkeringshus AS	2006	Oslo	21 %	1	107
West Park AS	2012	Oslo	100 %	41	226

forts. note 1

	Ervervsår	Forretningskontor	Eierandel/ stemmerett	Selskapets resultat	Selskapets egenkapital
Ämte Fastighetsaktiebolag AB	2 006	Sverige	100 %	3 780	8 296
Ål Appartementshotell ANS	1998	Oslo	100 %	-1 725	21 395
Åsgårdstrand Hotell ANS	2005	Oslo	50 %	-348	-12 024
Olav Thon Eiendomsselskap ASA (konsern)	1983	Oslo	71 %	611 406	3 055 390
Bergen Storsenter ANS	1996	Oslo	100 %	49 752	342 946
Gardemoen Park AS	2001	Oslo	100 %	19 289	117 348
Harald Kværner Eiendom AS	1996	Jessheim	34 %	5 954	91 889
Info-Rama ANS	1998	Oslo	100 %	62 653	664 917
Jessheim Storsenter AS	1998	Oslo	100 %	15 764	80 956
KS Lagunen	1994	Oslo	100 %	0	50
Lagunen AS	1994	Bergen	50 %	4	295
Lagunen DA	2001	Bergen	50 %	31 352	178 323
Lagunen Eiendom AS	1995	Bergen	42 %	5 706	51 219
Thon Sartor AS	2004	Fjell	100 %	20 930	53 743
Molde Bransjesenter AS	2008	Molde	91 %	6 738	46 234
Sartor Senterforvaltning AS	2004	Fjell	50 %	-247	564
Skibåsen 50 AS	2009	Oslo	100 %	-786	5 379
Sørlandssenteret DA	2009	Bergen	50 %	41 623	2 338 763
Thon Storo ANS	1994	Oslo	100 %	107 660	389 208
Thon Åsane	2012	Bergen	100 %	-770	25 590
Time Park Service AS	2007	Oslo	100 %	1 159	2 130
Vestkanten AS	2010	Bergen	70 %	22 186	204 718
Amfi Eiendom ASA (konsern)	1996	Summadal	99 %	184 725	1 793 648
Amco Eiendom AS (konsern) 2)	2007	Summadal	50 %	22 123	581 564
Amfi Aktivitet AS	2002	Summadal	100 %	906	25 452
Amfi AS	2009	Summadal	80 %	0	106
Amfi Bygg Finnsnes AS	2005	Summadal	100 %	6 062	47 432
Amfi Bygg Florø AS	2008	Summadal	100 %	2 092	8 993
Amfi Bygg Mandal AS	2007	Summadal	100 %	512	14 571
Amfi Bygg Moa AS	2003	Summadal	100 %	29 897	202 607
Amfi Bygg Namsos AS	2008	Summadal	100 %	497	6 476
Amfi Bygg Nord AS	1999	Summadal	100 %	12 618	99 415
Amfi Bygg Roseby AS	2003	Summadal	100 %	18 617	112 344
Amfi Bygg Steinkjer AS	2005	Summadal	100 %	-1 150	126 737
Amfi Bygg Tromsdalen AS	2012	Summadal	100 %	10 270	12 560
Amfi Bygg Verdal AS	2008	Summadal	100 %	296	14 056
Amfi Bygg Vormsund AS	2008	Summadal	100 %	-221	11 755
Amfi Bygg Øst AS	2000	Summadal	100 %	12 553	127 415
Amfi Bygg Åkrehamn AS	2009	Summadal	100 %	2 243	10 455
Amfi Drift AS	1993	Summadal	80 %	38 676	103 347
Amfi Eiendom AS	1996	Summadal	100 %	-18 598	1 566 152
Amfi Kreativ AS	2005	Summadal	100 %	138	2 126
ANSVågen 33	1998	Summadal	100 %	15 850	155 267
Bysenteret Narvik AS	2007	Summadal	100 %	2 269	73 135
Drøbak City AS	1998	Summadal	100 %	-208	6 353
Eiendomsselskapet Bryggerikvartalet AS	2006	Larvik	50 %	-6 583	92 561
Eiendomsselskapet Triade AS	2006	Larvik	50 %	-176	
Elvegaten Eiendom AS	2012	Summadal	50 %	-8	20 066
Forretningsbygg AS	1993	Summadal	100 %	13 044	297 543
Geilo Eiendom AS	2011	Oslo	50 %	1 151	10 458
Godscentralen BA	2003	Summadal	100 %	0	160

forts. note 1

	Ervervsår	Forretningskontor	Eierandel/ stemmerett	Selskapets resultat	Selskapets egenkapital
Kirkenes Senter AS	2007	Surnadal	100 %	1 638	22 184
Komsa Eiendom AS	2007	Surnadal	100 %	2 505	91 760
Komsa Parkering AS	2007	Surnadal	51 %	-1 148	12 447
Kubera Utvikling AS	2008	Narvik	50 %	298	3 754
L.A.Meyer Eiendom AS	2001	Surnadal	100 %	8 285	50 825
Lillehammer Strandpark ANS	2011	Surnadal	90 %	3 807	459
LOT Eiendom AS	2012	Surnadal	50 %	6 120	75 243
Madlakrossen Eiendomsselskap AS	2005	Surnadal	100 %	8 423	118 959
Meieriet AS	2009	Surnadal	50 %	-7	-1 109
Moa Vest AS	2003	Surnadal	69 %	438	7 256
Moldetorget Eiendom AS	2003	Molde	50 %	791	30 103
Portalen AS	2012		100 %	379	1 910
Roseby KS	2003	Surnadal	100 %	0	67
Vestre Havn Eiendom AS	2005	Surnadal	100 %	5 335	32 696
Vossasenteret AS	2006	Surnadal	100 %	3 285	37 029
Volum Eiendom AS	2012		50 %	1 739	78 381
Vågsbygd Sentrum AS	2005	Surnadal	100 %	2 147	51 017

<sup>1)</sup> Enkeltmannsforetakene Olav Thon og Inger Johanne Thon inngår også i regnskapet for Olav Thon Gruppen.

<sup>2)</sup> Datterselskaper i Amco Eiendom ikke medtatt.

## Note 2

### Andre driftsinntekter

	2012	2011
Salgsinntekter boligprosjekter	228 343	113 906
Felleskostnader, viderebelastet leietaker	980 114	1 015 795
Gevinst ved avgang av anleggsmidler	3 238	8 755
Andre driftsinntekter	371 990	299 622
<b>Sum</b>	<b>1 583 685</b>	1 438 080

## Note 3

### Lønnskostnader, godtgjørelser mv.

	2012	2011
Lønninger	1 072 907	1 035 622
Arbeidsgiveravgift	175 763	144 972
Pensjonskostnader	27 956	15 969
Andre ytelser	29 457	22 143
Viderefakturerte personalkostnader	-115 008	-114 351
<b>Sum</b>	<b>1 191 075</b>	1 104 354

Antall årsverk i gruppen: 3.132

forts. note 3

**Pensjonskostnader og pensjonsforpliktelser:**

	2012	2011
Utbetalte pensjoner/OTP premie/AFP premie	35 420	22 669
Endring i pensjonsforpliktelser/midler	-7 464	-6 701
<b>Netto pensjonskostnader</b>	<b>27 956</b>	15 969

Gruppens norske selskaper som har ansatte er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Selskapenes pensjonsordninger tilfredstiller kravene i denne lov.

Gruppen har uforsikrede pensjonsforpliktelser for 1 person pr 31.12.2012. Samtlige pensjonsavtaler (ytelsesbaserte) er effektive og har følgelig løpende årlige utbetalinger.

Gruppen har dessuten forsikrede pensjonsforpliktelser (kollektiv pensjon, ytelsesbasert) for 2 av sine datterselskaper som omfatter totalt 119 personer. Beregningen av pensjonsforpliktelsene er basert på 4,2 % diskonteringsrente og 0,0 % reguleringsatts av årlige pensjoner.

**Pensjonsforpliktelser/midler**

	2012	2011
Uforsikrede pensjonsforpliktelser	-6 028	-10 544
Forsikrede pensjonsmidler	9 864	6 916
<b>Netto pensjonsforpliktelser/midler</b>	<b>3 836</b>	-3 628

Gruppens forsikringsordninger er overfinansiert. Overfinansieringen er vurdert og det er forutsatt at deler av overfinansieringen kan benyttes.

**Revisjonshonorar/-tjenester for året 2012:**

	2012
Lovpålagt revisjon	8 113
Andre attestasjonstjenester	131
Skatterådgivning	94
Andre tjenester utenfor revisjonen	810
<b>Sum</b>	<b>9 148</b>

## Note 4

### Andre driftskostnader

	2012	2011
Vedlikeholdskostnader	471 894	440 863
Felleskostnader (viderebelastet leietaker)	1 009 180	1 015 795
Felleskostnader (utleiers andel)	62 873	76 392
Leiekostnader	710 435	642 295
Tap ved avgang av varige driftsmidler	9 070	31 442
Andre driftskostnader	596 435	428 131
<b>Sum</b>	<b>2 859 888</b>	2 634 919

## Note 5

### Langsiktige tilvirkningskontrakter

	2012	2011
Inntektsført på igangværende prosjekter	228 343	113 906
Kostnader på igangværende prosjekter	183 712	54 308
<b>Netto resultat på igangværende prosjekter</b>	<b>44 630</b>	59 599
Opptjente ikke fakturerte inntekter inkl. kundefordr.	243 124	29 273
<b>Balanseførte tilvirkningskostnader som vare</b>	<b>79 070</b>	82 364

## Note 6

### Finansinntekter /-kostnader

<b>Finansinntekter</b>	2012	2011
Renteinntekter	29 855	33 630
Valutagevinster	23 688	21 429
Andre finansinntekter	21 857	17 212
Gevinst ved avhendelse verdipapirer	12	20 928
<b>Sum</b>	<b>75 411</b>	93 200
<b>Finanskostnader</b>		
Verdiendring finansielle omløps-/anleggsmidler	2	2
Rentekostnader	990 981	993 483
Andre finanskostnader	36 408	18 034
<b>Sum</b>	<b>1 027 392</b>	1 011 519

## Note 7

### Finansinntekter /-kostnader

	Varige driftsmidler			Immatrielle eiendeler		
	Fast eiendom	Løsøre	Sum	Goodwill	Rettigheter	Sum
Anskaffelseskost pr 01 01	35 021 546	2 037 242	37 058 788	21 335	23 938	45 273
- herav balanseførte lånekostnader	346 019					
Tilgang	2 332 676	248 599	2 581 275	-474	9 955	9 481
- herav balanseførte lånekostnader	24 734					
Avgang	-228 074	-29 759	-257 834		0	0
Anskaffelseskost pr 31 12	37 126 148	2 256 081	39 382 229	20 862	33 892	54 754
Oppskrivninger pr: 01 01	195 163		195 163			
Samlede avskrivninger på oppskrivninger pr 31.12	-7 474		-7 474			
Akkumulerte avskrivninger pr 31 12	-4 481 299	-1 527 734	-6 009 032	-20 985	-6 952	-27 937
Samlede nedskrivninger pr 31 12	-401 253	-7 000	-408 253			
Balanseført verdi pr 31 12	32 431 285	721 347	33 152 632	-123	26 940	26 817
Årets avskrivninger	365 045	175 019	540 064	153	2 147	2 301
Årets nedskrivninger	43 000	7 000	50 000			
Årlig leie av ikke balanseførte driftsmidler	700 135	10 300	710 435			
Økonomisk levetid	10-100 år	3-10 år		5 år		
Valgt avskrivningsplan	Lineær	Lineær		Lineær		

## Note 8

### Andre finansielle anleggsmidler

	2012	2011
Investeringer i tilknyttede og felleskontrollerte selskaper	261 794	229 975
Lån til tilknyttede og felleskontrollerte selskaper	126 130	124 873
Pensjonsmidler	9 864	6 916
Andre fordringer	56 621	62 253
Investeringer i aksjer <sup>1)</sup>	74 497	31 658
<b>Sum</b>	<b>528 906</b>	455 675

<sup>1)</sup> Gruppen eier aksjer eller andeler i selskaper hvor eiendelen er over 10 % til en samlet verdi på tkr. 23.737



## Note 9

### Varebeholdning

	2012	2011
Råvarer	26 755	53 090
Egentilvirkede ferdigvarer	34 550	38 181
Boliger for videresalg	79 070	79 070
Varer for videresalg	39 224	42 439
<b>Sum</b>	<b>179 599</b>	212 780

## Note 10

### Kortsiktige fordringer

	2012	2011
Kundefordringer	1 125 703	1 105 179
Forskuddsbetalte kostnader	135 859	131 080
Påløpne/opptjente inntekter	331 092	29 273
Andre fordringer	296 384	336 221
<b>Sum</b>	<b>1 889 038</b>	1 601 753

## Note 11

### Investeringer i finansielle omløpsmidler

	Balanseført verdi 2012	Markeds verdi 2012
<b>Omløpsaksjer:</b>		
Norske aksjer (hver under 10 % eierandel)	42 215	104 699

## Note 12

### Langsiktig gjeld

	2012	2011
Obligasjonslån <sup>1)</sup>	2 590 000	1 705 000
Gjeld til kredittinstitusjoner <sup>2)</sup>	16 121 499	16 583 727
Annen gjeld	61 654	56 251
<b>Sum <sup>3)</sup></b>	<b>18 773 153</b>	18 344 978

<sup>1)</sup> Flytende rente NIBOR + 1,05 %, forfall 2015 for tkr: 350 000

Flytende rente NIBOR + 1,17%, forfall 2015 for tkr: 400 000

Flytende rente NIBOR + 1,0%, forfall 2014, for tkr: 290 000

Fast rente 4,9%, forfall 2014 for tkr: 250 000

Flytende rente NIBOR + 1,02%, forfall 2015, for tkr: 350 000

Flytende rente NIBOR + 1,1%, forfall 2015, for tkr: 600 000

Fast rente 4,0%, forfall 2016, for tkr: 350 000

<sup>2)</sup> Vektet gj. snittlig rente vedr. gjeld til kredittinstitusjoner er i NOK 4,8 %, i EURO 1,9 % og i SEK 4,6 %.

Vektet gj. snittlig rentebindingsperiode er 5,6 år.

<sup>3)</sup> Avdragsstrukturen for samlet gjeld er:

År	
2013	709 441
2014	5 304 893
2015	2 149 551
2016	1 414 372
2017	4 684 214
Senere	4 510 683
	18 773 154

### Pantstillelser og garantier mv.

	2012	2011
Gjeld som er sikret ved pant i eiendeler:		
– Obligasjonslån	2 590 000	1 705 000
– Gjeld til kredittinstitusjoner	14 948 030	15 359 984
– Gjeld til øvrige kreditorer	20 000	20 000
<b>Sum</b>	<b>17 558 030</b>	17 084 984
Balanseført verdi av de pantsatte verdier:		
– Tomter, bygninger og annen fast eiendom	19 071 340	18 801 747
– Løsøre	208 237	226 230
– Aksjer	154 452	141 640
<b>Sum</b>	<b>19 434 029</b>	19 169 617

## Note 13

### Kortsiktig gjeld

	2012	2011
Rentebærende sertifikatlån	2 595 000	2 475 000
Gjeld til kredittinstitusjoner	373 871	125 595
Betalbar skatt	266 527	246 253
Påløpt rente	103 271	180 359
Leverandørgjeld	451 377	538 238
Skyldige offentlige avgifter	240 062	242 268
Forskudd fra kunder	563 906	561 094
Utbytte	36 128	36 542
Annen gjeld	985 080	895 709
<b>Sum</b>	<b>5 615 223</b>	5 301 057

## Note 14

### Mellomværende med foretak i gruppen (felleskontrollert og tilknyttede selskap)

	2012	2011
Fordringer på felleskontrollerte og tilknyttede selskap	126 130	124 873

## Note 15

### Skatt

Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt	31.12.12	31.12.11
Forskjeller som utlignes:		
Anleggsmidler	5 550 984	4 960 813
Omløpsmidler	-36 371	3 550
Gjeld	-473	-45 578
Fremførbart underskudd	-344 995	-301 673
<b>Sum</b>	<b>5 169 145</b>	4 617 112
Forskjeller som ikke utlignes:		
Oppskrivninger	107 040	126 810
Pensjonsforpliktelser	2 747	-2 587
<b>Sum</b>	<b>109 787</b>	124 223
Sum midlertidige forskjeller	5 278 932	4 741 335
Utsatt skatt	1 530 755	1 361 890
Utsatt skattefordel	70 206	63 271
<b>Årets skattekostnad fremkommer slik:</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Betalbar skatt på alminnelig inntekt	282 880	285 039
Betalbar skatt på formue og personinntekt	125 780	116 686
Endring i utsatt skatt	142 789	159 179
<b>Årets totale skattekostnad</b>	<b>551 449</b>	560 904

Anvendt skattesats 28 % for selskaper i Norge, avvikende for personlig eide og utenlandske datterselskaper. Innenfor ulike skattekonsern innen Olav Thon Gruppen er utsatt skattefordel utlignet mot utsatt skatt i balansen.

## Note 16

### Egenkapital

	Majoritetens andel egenkapital	Minoritetens andel egenkapital	Egenkapital sum
Egenkapital pr 31.12.2011	9 025 528	896 606	9 922 135
Årets endring i egenkapital:			
Årets resultat	844 978	193 679	1 038 657
Omregningsdifferanser (valuta)	-51 550		-51 550
Avsatt til utbytte		-36 128	-36 128
Øvrige egenkapital endringer	53 642	-21 873	31 769
<b>Egenkapital pr 31.12.2012</b>	<b>9 872 599</b>	<b>1 032 283</b>	<b>10 904 882</b>

## Note 17

### Valuta og valutarisiko

Gruppen har direkte og indirekte økonomisk risiko knyttet til utvikling i valutakurser. Fremmedkapitalfinansieringen av gruppens utenlandske selskaper foretas primært i lokal valuta, mens gruppens valutaeksponering knyttet til egenkapitalen i de utenlandske gruppeselskapene delvis sikres ved hjelp av finansielle sikringsinstrumenter.

Det er i 2012 netto inntektsført agjo med tkr: 56.449 i Thon Holding AS sitt regnskap. I grupperegnskapet er den del av agjoen som er knyttet til reduksjon i egenkapitalen i de utenlandske gruppeselskapene med tkr: 38.600 eliminert.

Til  
Olav Thon Gruppen

## REVISORS BERETNING

### Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Olav Thon Gruppen som består av grupperegnskap som viser et overskudd på kr 1 038 657 000. Grupperegnskapet består av balanse per 31. desember 2012, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

### *Ledelsens ansvar for årsregnskapet*

Gruppens ledelse 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 ledelsen 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 gruppens 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 gruppens 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 Olav Thon Gruppens finansielle stilling per 31. desember 2012 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*

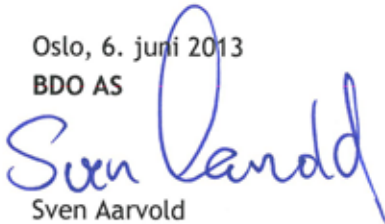
Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

*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 gruppens regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 6. juni 2013

BDO AS



Sven Aarvold  
statsautorisert revisor



Stenersgata 2  
Postboks 489 Sentrum  
0105 Oslo

Telefon: 23 08 00 00  
Telefaks: 23 08 01 00  
[www.olavthon.no](http://www.olavthon.no)

Design: Cox Oslo AS | Cox.no  
Tekstbistand: Tone S. Tuhus, Cox  
Foto: Werner Anderson, Cox  
Jan Opseth Kiese  
Nathan Lediard  
Trykk: Aktiv Trykk As

