



OLAV THON GRUPPEN

2016  
ÅRSRAPPORT







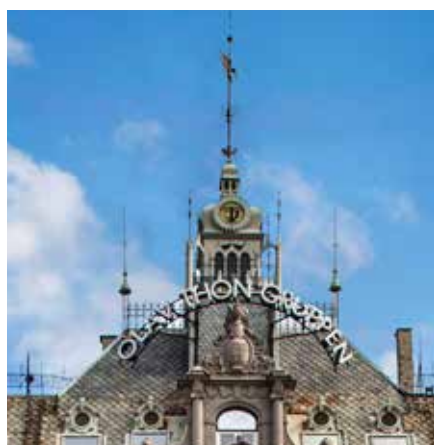
OLAV THON GRUPPEN

# 2016

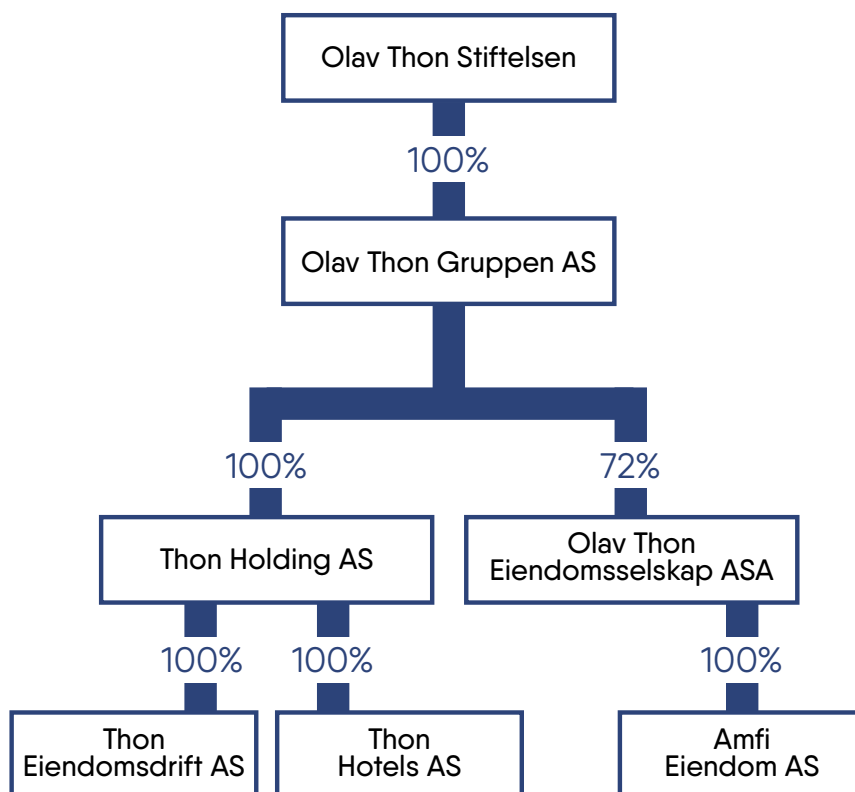
## ÅRSRAPPORT

## Innhold

- 04** Olav Thon Gruppen 2016
- 07** Nøkkeltall
- 08** Olav Thon Stiftelsen
- 10** Dette er Olav Thon Gruppen
- 12** Thon Eiendom
- 28** Thon Hotels
- 32** Finansielle forhold
- 34** Øvrige virksomheter



## Konsernstruktur



## Konsernledelsen



**OLAV THON**  
Konsernsjef



**OLE-CHRISTIAN HALLERUD**  
Visekonsernsjef



**DAG TANGEVALD-JENSEN**  
Konserndirektør  
Økonomi | Administrasjon



**MORTEN THORVALDSEN**  
Konserndirektør  
Hotell | Restaurant



**TRON HARALD BJERKE**  
Konserndirektør  
Eiendom



**ARNE B. SPERRE**  
Konserndirektør  
Finans

# Olav Thon Gruppen 2016



Bokført egenkapital økte til 14,6 milliarder og egenkapitalandelen var 28 %. Verdijustert egenkapital vurderes å være vesentlig høyere.

## 250

I 2016 ble det igangsatt bygging av ca. 250 leiligheter i tre prosjekter i Oslo-området. I tillegg utvidet Thon Eiendom også utleieporteføljen med 12 leiligheter, og er med nesten 1.200 leiligheter en av de største utleieaktørene i Oslo.



NETTO  
INVESTERINGER  
UTGJORDE  
6,6 MILLIARDER

LIKVIDITETS-  
RESERVEN VAR  
VED ÅRSSKIFTET  
7,2 MILLIARDER  
KRONER



Thon Eiendom er markedsledende innenfor eiendom med 99 kjøpesentre og ca. 500 næringseiendommer i Norge.

**8 AV DE 10 STØRSTE**

Gruppen eier eller forvalter 8 av de 10 største kjøpesentrene i Norge.

Gruppens eiendomsportefølje økte leieinntektsnivået med 8 % til 5,3 milliarder kroner, mens ledigheten var 3 %.

**1,8**  
milliarder

Resultat før skatter beløp seg til 1,8 milliarder kroner.





# 3,4 milliarder

Samlede driftsinntekter i hotellområdet økte med 1 % til 3,4 milliarder kroner. Thon Hotels hadde ved årsskiftet 11.610 rom fordelt på 78 hoteller i markedet.

## 6.000 LEIETAKERE TOTALT PÅ VÅRE KJØPESENTRER I NORGE

# +8%

Omsetningen i kjøpesenterporteføljen som eies av konsernet, økte med 8 % til 66 milliarder kroner.

## GEOGRAFISK OMFANG KJØPESENTRER OG HOTELL

Midt/Nord-Norge

33 • 15

Vest-Norge

25 • 15

Sverige

11 • 1

Sør/Øst-Norge

41 • 39



Kjøpesentre  
110



Hotell  
78

Brussel/Rotterdam

• 8





Thon Hotel Kautokeino

# NØKKELTALL

Beløp i MNOK	2016	2015	2014
<b>RESULTAT</b>			
Driftsinntekter	10 172	9 383	8 788
Driftsresultat	2 775	2 668	2 683
Netto rentekostnader	1 031	1 011	1 058
Resultat før skatter	1 784	1 667	1 681
<b>SOLIDITET</b>			
Bokført egenkapital	14 557	13 382	11 683
Bokført egenkapitalandel	28 %	29 %	27 %
Sum eiendeler	52 054	46 764	43 213
<b>LIKVIDITET</b>			
Netto kontantstrøm fra drift <sup>1)</sup>	2 606	1 998	2 188
Likviditetsreserver <sup>2)</sup>	7 173	6 892	7 783
Avdrag neste 12 mnd	6 928	3 872	6 735
Netto rentebærende gjeld / Netto kontantstrøm fra drift	11,3	13,5	11,0
Rentedekningsgrad <sup>3)</sup>	3,5	3,3	3,2
<b>FINANSIERING</b>			
Rentebærende gjeld	32 163	28 616	27 224
Andel valutalån	23 %	21 %	17 %
Løpetid lån (år)	2,7	3,1	3,0
Rente per 31.12	3,29 %	3,63 %	3,94 %
Rentesikring (over 1 år)	52 %	60 %	61 %
<b>EIENDOM</b>			
Netto investeringer	6 578	3 639	5 433
Leieinntektsnivå <sup>4)</sup>	5 275	4 900	4 560
Ledighet	2,9 %	2,5 %	2,4 %
Bokført verdi eiendomsportefølje	46 684	42 177	38 801
Omsetning kjøpesenter <sup>5)</sup>	79 190	74 047	68 746
<b>HOTELL <sup>6)</sup></b>			
Hotellrom	11 610	11 482	11 054
RevPAR (Inntekt per tilgjengelige rom)	477	476	461
Rompris	837	835	811
Belegg	57 %	57 %	57 %

1) Netto kontantstrøm fra driftsaktiviteter - Endring i arbeidskapital

2) Bankinnskudd o.l. + Ubenyttede lånerammer

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

4) Inkluderer markedtleie ledige lokaler

5) Eide og/eller forvaltede kjøpesenter

6) Thon Hotels



# Olav Thon Stiftelsen

Olav Thon Stiftelsen ble opprettet i desember 2013. Den fikk ved etableringen overført samtlige aksjer i Olav Thon Gruppen AS fra Olav Thon. Stiftelsens formål er å eie og drifte Olav Thon Gruppens forretningsvirksomhet. Stiftelsen kan i tillegg gi bidrag til allmennyttige formål.

Olav Thon har i hele sitt virke hatt som målsetting å skape verdier og etablere trygge arbeidsplasser. I stadig økende grad har Olav Thon personlig og Olav Thon Gruppen vært aktive bidragsytere for å skape et bedre samfunn.

## LANGSIKTIG EIERSKAP I OLAV THON GRUPPEN

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

Stiftelsen skal eie alle aksjene i Olav Thon Gruppen AS, som skal ha hjemsted i Norge. Kjøp og forvaltning av eiendom skal være konsernets største virksomhetsområde. En vesentlig del av denne virksomheten skal finne sted i Norge. Vekst av virksomheten skal tilstrebes. Det skal prioriteres at konsernet til enhver tid har en ubetinget sterk finansiell stilling.

## STØTTE TIL ALLMENNYTTIGE FORMÅL

Stiftelsen kan yte støtte til formål innen det matematisk-naturvitenskapelige og medisinske fagområde. Dette kan ytes både ved utdeling av priser til norske og utenlandske forskere samt direkte støtte til forskningsprosjekter.

Videre kan støtte ytes både til generelle allmennyttige formål og til oppføring av fast eiendom til bruk i allmennyttige formål i Norge.

Støtte kan også gis til fremme av fremragende entreprenørskap i Norge.

*Olav Thon Stiftelsens første utdeling av forskningspriser og forskningsstøtte var 5. mars 2015, og foregår på samme tid hvert år. Utdelingen foregår ved en seremoni i Universitetets aula, med påfølgende festmiddag til ære for vinnerne på Hotel Bristol. Øvrige tildelinger til formål under stiftelsen skjer mer uformelt i løpet av året.*







# Olav Thon Gruppen

Olav Thon Gruppen eies av Olav Thon Stiftelsen, og er i hovedsak engasjert innen eiendoms- og hotellvirksomhet.



*Thon Hotel Fosnavåg*





Olav Thon Gruppen hadde i 2016 drifts- inntekter på ca. 10,2 milliarder kroner og sysselsatte ca. 3.243 årsverk. Gruppen består av de to divisjonene Thon Eiendom og Thon Hotels.

#### THON EIENDOM

Thon Eiendom er markedsledende i Norge innen eiendom med 99 kjøpesentre og ca. 500 næringsseidommer. I eiendomsdivisjonen inngår det børsnoterte selskapet Olav Thon Eiendomsselskap ASA. Per 01.01.17 var leieinntektsnivået 5,3 milliarder kroner. Handelseiendom utgjør den største posten i eiendomsporteføljen med 67 %.

Thon Eiendoms kjøpesenterportefølge består av:

##### Norge:

Totalt	99
Hel/deleid	68
Forvaltet	31

##### Sverige:

Totalt	11
Hel/deleid	9
Forvaltet	2

#### THON HOTELS

Thon Hotels er en av Norges ledende hotellkjeder. Ved inngangen til 2017 hadde kjeden 69 hoteller i Norge med til sammen ca. 9.880 rom. I tillegg kommer fem hoteller og to appartementshoteller i Belgia, ett hotell i Nederland og ett i Sverige. Totalt antall rom i utlandet er 1.730. Thon Hotels er den dominerende aktøren i storbyregionene Oslo og Bergen, og har

hovedfokus på forretningsmarkedet. I tillegg til Thon Hotels' serveringstilbud inngår flere enkeltstående serveringssteder i Olav Thon Gruppen under navnet Resttho. Blant disse er steder som Scotsman og Tostrup uteservering i Oslo.

#### ØVRIGE VIRKSOMHETER

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

#### OLAV THON STIFTELSEN

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

Stiftelsens formål er å utøve et stabilt og langsiktig eierskap i Olav Thon Gruppen og underliggende virksomheter. I tillegg kan stiftelsen utdele midler til allmennyttige formål.

*Olav Thon Gruppen består av divisjonene Thon Hotels og Thon Eiendom. Thon Eiendom er markedsledende innen eiendom og er involvert i bolig, næringsseiendom og kjøpesentre. Ved årsskiftet består kjøpesenterporteføljen av totalt 110 sentre, hvorav 33 er forvaltet for eksterne eiere. 11 av kjøpesentrene er lokalisert i Sverige. I Thon Eiendom inngår også andre virksomheter, med industribedriften Unger Fabrikker i Fredrikstad som den største.*



**110 KJØPESENTRER  
VED ÅRSSKIFTET**

**500**

Thon Eiendom er markedsledende innen eiendom med ca. 500 næringsseidommer og 110 kjøpesentre



# Thon Eiendom

Næringsvirksomheten til Olav Thon Gruppen startet med en investering i Karl Johans gate i 1950. Kvartalet Karl Johans gate 5-7 omfatter i dag kjøpesenteret Arkaden og et moderne kontorbygg.

Eiendommene i Olav Thon Gruppen forvaltes av eiendomsdivisjonen Thon Eiendom og består av bolig, kjøpesenter og næringsseiendom. Gruppen arbeider etter strategien «Erverve, Utvikle, Eie».

Medregnet kjøpesentre som forvaltes for andre eiere, var butikkomsetningen i 2016 på 66,3 milliarder kroner, noe som gir en vekst på 6 % fra året før.

Årlig leieinntektsnivå fra handelslokaler utgjør ved årsskiftet samlet ca. 3.540 millioner kroner, det vil si 67 % av Gruppens leieinntektsnivå.

Kjøpesentereiendom har et årlig leieinntektsnivå på ca 3.360 millioner kroner. I tillegg til kjøpesentrene har Thon Eiendom en rekke frittstående butikk- og serveringslokaler, hvorav flesteparten ligger i Oslo sentrum.

Thon Eiendom hadde også i 2016 store investeringer i kjøpesentereiendommer, både ved kjøp av nye sentre og oppgradering og utvidelser av eksisterende. Åsane Storsenter i Bergen ble kjøpt i 4. kvartal 2016.

I 2016 ble Sartor Storsenter ferdigstilt. Det pågår større utvidelser på flere lokasjoner: Lagunen Storsenter, AMFI Moa, AMFI Kanebogen og Jessheim Storsenter.

## KJØPESENTRER I SVERGIE

I Sverige har selskapet ervervet ytterligere en del av Torp Handelsområde. Totalt har nå Thon Eiendom 11 sentre i Sverige, med en butikkomsetning på 13,1 milliarder svenske kroner i 2016.

## EIENDOMSPORTEFØLJEN I 2016

Thon Eiendom er Norges ledende eiendoms-selskap med totalt 99 kjøpesentre og ca. 500 næringsseiendommer i porteføljen ved utgangen av 2016. Det børsnoterte selskapet Olav Thon Eiendomsselskap ASA inngår i Thon Eiendom.

Målt etter leieinntektsnivå fordeler eiendomsporteføljen seg slik:

• Handel	67 %
• Kontor	14 %
• Hotell	12 %
• Øvrig	7 %

Geografisk er eiendomsporteføljen fordelt slik:

• Oslo-regionen	50 %
• Øvrig storby Norge	20 %
• Øvrig by Norge	16 %
• Utland	14 %

## KJØPESENTRER OG ØVRIGE HANDELSEIENDOMMER I NORGE

Ved inngangen til 2017 har Thon Eiendom eierinteresser i 68 kjøpesentre i Norge. I tillegg kommer 31 kjøpesentre i Norge som forvaltes for andre eiere. 8 av de 10 største kjøpesentrene i landet inngår i Thon Eiendoms portefølje og gir selskapet en solid markedsposisjon som Norges største kjøpesenteraktør.



99 eide og forvaltede kjøpesentre i Norge



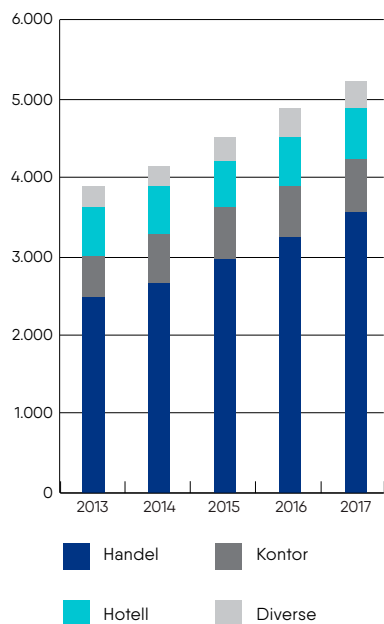
1.150 utleieleiligheter og over 1.500 solgte boliger i Oslo og Akershus



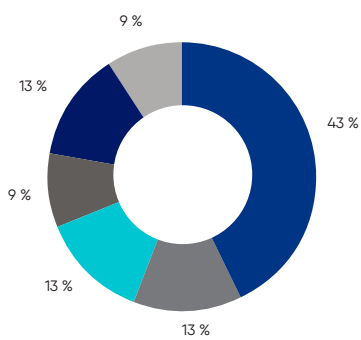
Over 200.000 m<sup>2</sup> kontorlokaler i Oslo sentrum

### LEIEINTEKSTNIVÅ TOTALT

(MILL. KR)



### LEIEINTEKTSFORDELING TOTALT



- Handel Oslo-regionen og storby
- Handel øvrig by
- Kontor Oslo-regionen og storby
- Hotell Oslo-regionen og storby
- Utland
- Øvrig



Lehmanns Brygge, Drøbak



OMSETNING  
KJØPESENTRER  
TOTALT  
(MILL. KR)

**79.190**



GRUPPENS  
LEIEINNTEKTSNIVÅ  
TOTALT  
(MILL. KR)

**5.275**

### HOTELLEIENDOMMER

Thon Eiendom eide ved årsskiftet 65 hotell-eiendommer. Geografisk ligger ca. 60 % av hotellrommene i storbyregioner i Norge, med høy tetthet i Oslo og Bergen. 17 % ligger utenfor Norges grenser, primært i Brussel, Belgia. Hotellene er i hovedsak utleid på langsiktige leiekontrakter til gruppens egen hotelloperasjon, Thon Hotels. Det er påbegynt en betydelig renovering av hotellene i Thon Eiendom. Det er ferdigstilt 7 omfattende renoveringsprosjekter, og i 2017 står blant annet Thon Hotell Europa i Oslo og Thon Hotel Orion i Bergen for tur.

I juni 2016 åpnet et nytt hotell i Stavanger sentrum, med 157 rom. Videre er det oppstart av et nytt prosjekt i Nydalen ved Storo Storsenter i Oslo. Her bygges det et hotell med ca. 320 rom og store konferansefasiliteter, i tillegg til kino og et stort parkeringsanlegg. Dette vil bidra til en betydelig utvikling av bydelen.

### KONTOREIENDOMMER

Ca. 740 millioner kroner, det vil si ca. 14 % av gruppens leieinntekter, kommer fra kontorlokaler i sentralt beliggende eiendommer, hovedsakelig i Oslo-regionen. Thon Eiendom tilbyr over 200.000 kvm kontorlokaler i Oslo sentrum, alt fra 15 kvm enkeltkontor til større lokaler helt opp til 8.000 kvm.

### BOLIGEIENDOMMER

Thon Eiendom har de senere år bygget og solgt mer enn 1.500 boliger i Oslo og Akershus. Selskapet har til enhver tid en løpende portefølje med attraktive boligprosjekter til salgs (se prosjekter side 18-19).

På Austlid/Skeikampen selges det hytter. Utover det som er for salg, er det mange spennende prosjekter under arbeid, bl.a. i Strømmen, Lillestrøm, Lørenskog, Jessheim, i Oslo og Drøbak.

Thon Eiendom har videre en betydelig portefølje av eiendommer for utleie i Oslo, og er med ca. 1.200 leiligheter blant de største aktørene i Oslo-markedet. I 2016 er utleieporteføljen utvidet med 12 nye leiligheter i Osterhaus gate 11 i Oslo sentrum.





Diagonale, Bjørvika, Oslo



Thon Elendom eide ved årskiftet 65 hotelleiendommer. Hotellene er i hovedsak utleid på langsiktige leiekontrakter til Thon Hotels.





my&me

more than shoes

coast  
LONDON

Thon Eiendom **Kjøpesenter**

# Strømmen Storsenter har satt Romerike på kartet

**Strømmen har vært et viktig satsningsområde for Olav Thon Gruppen i mer enn 30 år. Her ble vårt første kjøpesenter, Strømmen Storsenter, bygget.**

I 1985 åpnet Olav Thon sitt første kjøpesenter i de gamle lokalene til Strømmen Staal. I dag er Strømmen Storsenter Norges nest største kjøpesenter med 200 butikker og spisesteder fordelt på 68.000 kvm shoppingareal.

Kjøpesenterets suksess har hatt en stor og positiv innvirkning på byutviklingen, og gir i dag arbeidsplasser til mer enn 2.000 mennesker fra 65 ulike nasjoner. Siden 2007 har Strømmen Storsenters kulturfond støttet idrett og kultur for barn og unge i Romerike med til sammen mer enn 1,5 millioner kroner.

– Olav Thons investeringer har vært med på å revitalisere Strømmen som sted. Andre aktører har siden også investert her, og boligprosjekter har blitt bygget rundt Strømmen Storsenter, sier senterdirektør Per Kristian Trøen.

I 2015 ble Strømmen Storsenter kåret til Årets Kjøpesenter i Norge og senteret ble også kåret til Årets Romeriksbedrift 2015 – en pris som vektlegger bedriftens evne til å skape og utvikle resultater og arbeidsplasser, innovasjonskraft og evne til å skape stimulans for næringslivet.

– Bedriften har satt Romerike på kartet nasjonalt, og gjennom sin utvikling og kontinuerlige fornyelse bidratt til at merkevaren og logoen er velkjent i

store deler av landet. Gjennom sin sterke eier er virksomheten et stjerneeksempel på at et gammelt industrieventyr har oppstått i et nytt rammeverk, og med større omfang og flere arbeidsplasser enn noen gang tidligere, sa Nordea som satt i juryen for Årets Romeriksbedrift.

## BOLIGBYGGING OG NÆRINGSUTVIKLING

Olav Thon Gruppen har også gjort store investeringer i eiendommer rundt Strømmen Storsenter, og har blant annet bygget mer enn 600 boliger i området med boligprosjektene Sagdalen Park, Verkstedalléen, Parkodden, Strømsparken, Damhaug og Strømmen Park I og II.

Olav Thon Gruppen har også flere spennende planer for storsenterområdet. Det er planlagt nye bygninger på 80-90 000 kvadratmeter med en etappevis utbygging over de neste 20 årene. Olav Thon Gruppen er i dialog med kommune og myndigheter, og reguleringsplaner er til behandling.

– Siden planene ble lagt fram har vi jobbet videre med prosjektet og hatt et positivt og flott samarbeid med administrasjonen og det politiske miljøet i kommunen, sier visekonsernsjef i Olav Thon Gruppen, Ole-Christian Hallerud.

*Med 200 butikker og spisesteder er Strømmen Storsenter Norges nest største kjøpesenter.*



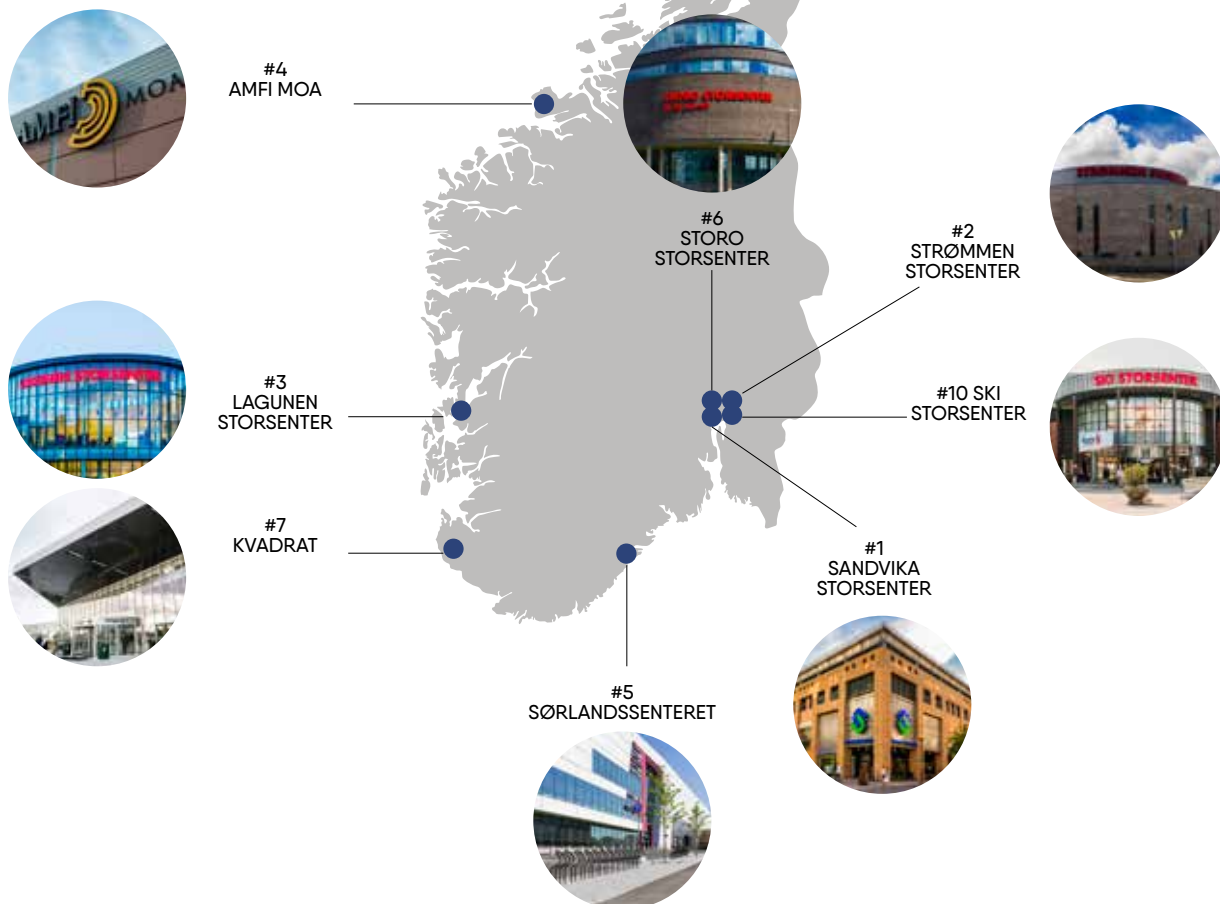
**I 2015 ble Strømmen Storsenter kåret til årets kjøpesenter i Norge**



Thon Eiendom **Kjøpesenter**

# 8 av de 10 største kjøpesentrene

Olav Thon Gruppen er den dominerende kjøpesenteraktøren i Norden. I Norge eies eller forvaltes 8 av de 10 største sentrene av gruppen.



Thon Eiendom **Boligsalg**

# Moderne hjem for alle generasjoner

Thon Eiendom har mange spennende boligprosjekter blant annet i Lillestrøm, Lørenskog, Strømmen, Storo og Drøbak. Eiendommene ligger sentralt og leilighetene som bygges passer til alle mennesker i ulike livsfaser – fra unge førstegangskjøpere til eldre ektepar. Thon Eiendoms visjon er å skape moderne hjem som passer for alle generasjoner.

Storotunet, Oslo





Thon Eiendom **Boligsalg**

# Spennende boliger til salgs

## Lehmans Brygge, Drøbak

Lehmans Brygge er boligprosjektet i Drøbak hvor det bygges 14 vestvendte leiligheter i sjøkanten. Det bygges to treetasjes bygg med syv eksklusive leiligheter i hver bygning. Alle boligseksjonene har balkong eller terrasse og hage, og et parkeringshus bygges på egen tomt. Leilighetene har fem ulike størrelser – fra 2-romsleiligheter på 54 kvm til 4-romsleiligheter på 152 kvm. Prosjektet vil stå ferdig i løpet av 2018.



## Engbrets Promenade, Lillestrøm

Midt i Lillestrøm bygger Thon Eiendom og AF Gruppen 170 nye leiligheter med høy standard. Leilighetene er fordelt på fire bygg i ulike høyder og har både takterrasser og garasjekjeller med heis opp til hver etasje. På gateplan er det lagt til rette for næringsvirksomhet. Leilighetene varierer i størrelse fra 1-romsleiligheter på 35 kvm til 4-romsleiligheter på 135 kvm. Innflytting er planlagt til 4. kvartal 2017.





*Gårdsrommet i Wendts Hage får bilfrie og grønne uteområder.*



## Parkodden, Strømmen

Thon Eiendoms boligprosjekt, Parkodden, består av syv bygninger i Skedsmo kommune. Det høyeste bygget vil være fem etasjer høyt og på bakkenivå bygges forretningslokaler for utleie. Parkodden ligger like ved Strømmen Storsenter og består av 166 selveierleiligheter. Størrelsen varierer fra 1- til 5-romsleiligheter, og i kjelleren finnes parkering. Prosjektet vil stå ferdig 2. kvartal 2018.

## Wendts Hage, Lørenskog

51 leiligheter blir bygget i Wendts Hage. Leilighetene er fordelt på to syvetasjes bygg. Byggene har felles parkeringskjeller med tre ulike heiser som går direkte opp til boligene. Det ligger to næringsseksjoner i første etasje i det ene bygget. Leilighetene varierer i størrelse fra 2-roms på ca. 41 kvm til 4-roms leiligheter på 135 kvm med takterrasser på 50 kvm. Wendts Hage ligger sentralt, men tilbaketrukket i grønne omgivelser i Lørenskog. Prosjektet vil stå ferdig i begynnelsen av 2018.









Thon Eiendom **Næringseiendom**

# Nytt kontor- og forretningsbygg

– Storgata 14-18 i Oslo har vært et meget spennende prosjekt å jobbe med, sier eiendomssjef Eirik Kildal. Her har vi møtt på alle mulige utfordringer man kan møte innenfor eiendomsutvikling, alt fra reguleringsmessige forhold til byggetekniske problemstillinger. Prosjektet har faktisk pågått i 10 år. Utgangspunktet var en rammesøknad for et nytt kontorbygg i Storgata 18, også kjent som Carlingsgården. Når Olav Thon kjøpte nabogården Storgata 14 i 2008 ble planene skrinlagt. Nå kunne man tenke en samlet utvikling av eiendommene, og vi kunne tilby store lokaler til leietakerne innenfor kontor og handel. Planene for Storgata 14-18 ble godt mottatt i markedet og vi kunne etter hvert signere leieavtaler med Riksrevisjonen og Gresvig. Riksrevisjonen leier totalt 13.300 kvm i Storgata og Stenersgata. Gresvig leier totalt 3.500 kvm. I tillegg til Riksrevisjonen og Gresvig har vi inngått leieavtaler med Festmagasinet Standard og Burger King.

– Riksrevisjonen flyttet til sine nye kontorer i september, og vi var raskt i full drift. Vi trives godt, og våre nye kontorer legger godt til rette for ulike arbeids- og samarbeidsformer, med en kombinasjon av cellekontorer og åpne arbeidsplasser. Den sentrale beliggenheten blir fremhevet av alle, sier ekspedisjonssjef Berit Mørk hos Riksrevisjonen.

*Nybygget gir en fin bue ut mot krysset Nygata og Storgata.*



Thon Eiendom **Boligutleie**

# Levende bysentrum

Thon Eiendom har mange attraktive bygårder i Oslo sentrum som har blitt bygget om fra kontorer til leiligheter. Bruksendringen fører til flere beboere i sentrum, skaper en mer levende by, og tilbyr boliger i et marked med høy etterspørsel.

## OSTERHAUS GATE 11

Eiendommen er totalrenovert, og ble endret fra et kontorbygg til boliger. Totalt er det 12 moderne leiligheter som består av 3- og 4-romsleiligheter i fire etasjer. Fasadene på bygget har blitt pusset opp, og i 1. etasje er det et næringslokale. Bygget ble raskt utleid.

## KOMMANDØR T.I. ØGRIMS Plass 7

Eiendommen het tidligere Peder Claussøns gate 4, men fikk nytt navn 1. september 2016. Næringslokalene i 1. etasje ble bygd om til 1- og 2-romsleiligheter. Totalt er det åtte leiligheter i bygget som ligger midt i sentrum, men tilbaketrukket fra trafikkstøy. De ombygde leilighetene ble klare for utleie i februar 2017.

## HAUSMANN'S GATE 33

I Hausmann's gate 33 er det 14 leiligheter som består av både 2-roms- og 3-romsleiligheter. Hausmann's gate 33 er en eldre teglbygning fra midten av 1800-tallet som er tegnet av Jacob Wilhelm Nordan. Eiendommen har tidligere vært brukt som smie, sjokoladefabrikk, Thunes mekaniske verksted, marsipanfabrikk, lakkfabrikk og såpefabrikk som holdt til i bakgården.

## TORG GATE 25

Eiendommen består av leiligheter i 2., 3. og 4. etasje. Næringslokalet i 2. etasje er omregulert til bolig.







Torggatas østre del





# Større bygge- og utviklingsprosjekter

## Ferdigstilt 2016

PROSJEKT	STED	SEGMENT	UTVIDELSE <sup>1)</sup>
Sartor Storsenter	Fjell	Kjøpesenter	5 000 kvm
Amfi Moa <sup>2)</sup>	Ålesund	Kjøpesenter	4 700 kvm
Storgata 14-18	Oslo	Kontor, handel	14 000 kvm
Klubbgaten 6	Stavanger	Hotell	157 rom

## Under oppføring

PROSJEKT	STED	FERDIGSTILLES	SEGMENT	UTVIDELSE <sup>1)</sup>
Amfi Kanebogen	Harstad	2017	Kjøpesenter	10 000 kvm
Jessheim Storsenter (34 % <sup>3)</sup> )	Ullensaker	2017	Næringseiendom	18 000 kvm
Jessheim Storsenter (34 % <sup>3)</sup> )	Ullensaker	2017	Bolig	129 leiligheter
Engebrets Promenade	Lillestrøm	2017	Bolig	170 leiligheter
Amfi Moa <sup>2)</sup>	Ålesund	2018	Kjøpesenter	24 000 kvm
Diagonale, Bjørvika (50 %)	Oslo	2018	Kontor, handel, bolig	38 000 kvm
Parkodden	Strømmen	2018	Bolig	166 leiligheter
Wendts Hage	Lørenskog	2018	Bolig	51 leiligheter
Lehmanns brygge	Drøbak	2018	Bolig	14 leiligheter
Vitaminveien 11	Oslo	2018/2019	Næringseiendom, bolig, hotell	38 000 kvm
Lagunen Storsenter (42 %)	Bergen	2018/2019	Kjøpesenter	40 000 kvm

1. Arealutvidelse viser nytt utleiebart areal (ekskl. parkering) fra prosjektet.

2. Delferdigstillelse, nytt byggetrinn igangsatt i 2016.

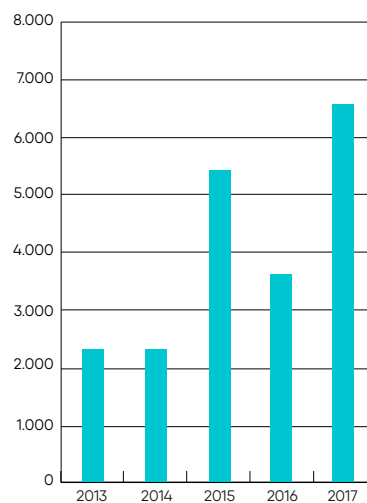
3. Prosjektet er knyttet til den delen av Jessheim Storsenter der konsernets eierandel er 34 %.



*Boliger, næring, kjøpesenter og hotell - stor bredde i prosjektene også i årene fremover.*



**NETTO INVESTINGER**  
(MILL.KR)







Thon Hotels renoveringsprosjekt gir resultater. Flere hotell har i løpet av 2016 etablert seg i markedet og responsen er unisont positivt. Eksisterende gjester og nye gjester gleder seg over denne oppgraderingen av hotellporteføljen som nå finner sted.

*Thon Hotel Lofoten*

# Thon Hotels 2016

Designteamet består av Sissel Berdal Haga og Trond Ramsøskar. De har jobbet videre med suksessen vi har opplevd med Thon Hotel Rosenkrantz i Oslo og i Bergen.

## RENOVERING

Det er gjennomført omfattende renovering av et betydelig antall hoteller de seneste årene. I 2016 sto ytterligere 7 hotell ferdig renoveret, og i 2017 vil det bli renoveringsoppstart av blant annet Thon Hotell Europa og Thon Hotel Orion i Bergen.

I 2017 ferdigstilles 9 nye hotell. Olav Thon Gruppen vil i løpet av 2017 ha investert i overkant av 1,3 milliarder i oppgradering av hotelleiendommer, og vil få et av landets absolutt mest oppgraderte hotellportefølje.

## HOTELLER

Per 31.12.2016 hadde Thon Hotels 69 hoteller i Norge, ett i Sverige og ett i Nederland. I Brussel er Thon Hotels en stor aktør med fem hoteller og tre leilighetskomplekser. Thon Hotels har til sammen over 1.500 rom i Europas hovedstad. I Norge har Thon Hotels en markedsandel på 12,7 prosent og er den tredje største hotellkjeden. Med en romandel på 21,3 prosent er Thon Hotels en dominerende aktør i Oslo.

## DIGITALSATSNING

Thon Hotels jobber aktivt på den digitale arenaen for å kunne tilby gjestene en digital løsning som bidrar til økt hotellopplevelse og gleden av å bo på hotell. For å sikre god tilgang til internett har det blitt iverksatt et betydelig arbeid i å oppgradere WiFi kapasitet og nett-tilgang på samtlige hotell.

## MATOPPLEVELSE

Thon Hotels har arbeidet målrettet med matkonseptet for å sikre at våre gjester får oppleve matglede med blant annet verdens beste lunsj satt sammen av verdensmester i kokkekunst, Ørjan Johannessen. Et utvalg av Thon hotellene tilbyr yrkesreisene kveldsmatbuffet inkludert i prisen. Dette konseptet er svært godt mottatt av våre gjester og utvikles videre.

## GLOBAL HOTEL ALLIANCE

Thon Hotels samarbeider med GHA, som består av 35 hotellkjeder med mer enn 550 hoteller spredd rundt i 76 land. Med sine 8,5 millioner felles lojalitetsmedlemmer er GHA en viktig Global salgs-, markeds- og distribusjonsplattform for Thon Hotels. Blant de nordiske hotellkjedene er det også et tett salgs- og markedsarbeid med First Hotels og GLO Hotels i Finland, noe som gir hotellkjedene en samlet nordisk dekning på mer enn 120 hoteller.

## MILJØANSVAR

Thon Hotels har siden 2007 prioritert miljøarbeidet og jobbet systematisk med å miljøsertifisere hotellene som Miljøfyrtårn. Ved utgangen av 2016 er alle kjedens hoteller i Norge sertifisert som Miljøfyrtårn, i tillegg til Thon Hotels' hovedkontor. Hoteller som har kommet til i den senere tiden er allerede i gang med å bli sertifisert. Når et hotell blir sertifisert som Miljøfyrtårn må man oppfylle en rekke krav og igangsette tiltak innen flere områder:

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



*Thon Hotels har gjennomført en omfattende renovering. Sterke farger og tapeter er detaljer som går igjen på hotellene.*



DRIFTSINNTEKTER  
(MILL. KR)

**3.397**



# Det norske hotellmarkedet 2016



Det norske hotellmarkedet har hatt en vekst på 4,6 % i antall overnattinger i 2016. Utenlandsmarkedet har sterkest fremgang med hele 10,2 %. Sterk krone og et urolig Europa bidrar til at veksten av utenlands- turister fortsetter fra året før.

Gjennomsnittsbelegget økte med 0,8 prosentpoeng til 53,7 %, med en vekst i antall tilgjengelige rom på 1,0 %. Gjennomsnittlig rompris økte med 0,7 % til 903 kroner.

Nøkkeltallet RevPAR (Revenue Per Available Room) for de norske hotellene økte dermed med 2,2% til 492 kroner. Kilde: SSB data 2016

Thon Hotels er en dominerende aktør i storbyregionene Oslo og Bergen. I tillegg til hotellene i Norge har Thon Hotels ca. 1.750 rom utenfor Norge, fordelt på 5 hoteller og 2 appartementshoteller i Brussel, ett i Rotterdam og ett i Sverige.

Konsernets omsetning i hotellområdet (inkl. internt salg) var 3.397 millioner kroner (3.351). I omsetningstallene inngår også driftsinntekter fra frittstående serveringssteder med 158,1 (147,8) millioner kroner. Totalt sett hadde Thon Hotels i 2016 et driftsresultat på nivå med foregående år.

Det ble tilført ca. 1.200 nye rom i det norske hotellmarkedet i 2016. Dette tilsvarer en kapasitetsvekst på 1,6 % mot 2,6 % vekst i 2015.

## HOTELLMARKEDET I OSLO-OMRÅDET (OSLO OG AKERSHUS)

I Oslo-området fortsetter antall overnattinger å øke med 4,6 % etter en sterk vekst

på hele 9,5 % i 2015, mens hotellkapasiteten økte med ytterligere 5,2 % (ca. 615 rom). Gjennomsnittsbelegget falt med 0,5 prosentpoeng til 68,8 %, og romprisene økte med 0,8 % til 964 kroner. RevPAR for Oslo-hotellene holdt seg stabil, men losjioversetningen økte med 5,5 %.

## HOTELLOMRÅDET I KONSERNET

Thon Hotels er en landsdekkende hotellkjede med ca. 10.000 rom fordelt på 69 hoteller i Norge. 55 av hotellene drives av konsernet, mens 14 opereres av eksterne franchisetakere. Hotellporteføljen består i hovedsak av sentralt beliggende byhoteller

## THON HOTELS NORGE

I 2016, hensyntatt rom ute av produksjon i forbindelse med oppussing/renovering av hotell, var gjennomsnittsbelegget 59,1 %, en økning fra 2015 på 3,3%. Gjennomsnittlig rompris økte til kr 872 opp 2,3 %. RevPAR økte dermed med 5,7 % til kr 516 (487).

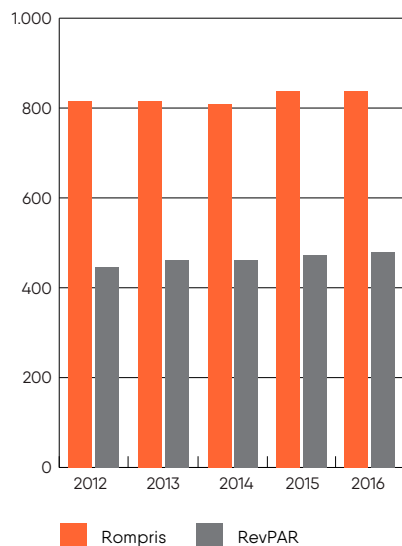
## THON HOTELS UTLAND

Hotellvirksomheten i Brussel og Rotterdam hadde en omsetningsnedgang på 11 %, som gjenspeiler nedgangen generelt i Brussel etter terrorangrepet i mars 2016. Hensyntatt rom ute av produksjon i forbindelse med oppussing/renovering av hotell gikk gjennomsnittsbelegget fra på 64,6 % til 54,9 % i 2016.

## SERVERINGSVIRKSOMHET

Konsernet eier og driver 7 serveringssteder utenom hotellene. Samlet omsetning i 2016 var 158,1 millioner kroner (147,8). Restaurantdriften har hatt en stabil utvikling de seneste årene.

**ROMPRIS OG REVPAR THON HOTELS**  
(KRONER)





Thon Hotels har satset stort på matopplevelser og Thon Hotel Lofoten vant prisen for Norges beste frokost høsten 2016 kåret av Twinings of London.



ROM I NORGE

**9.879**



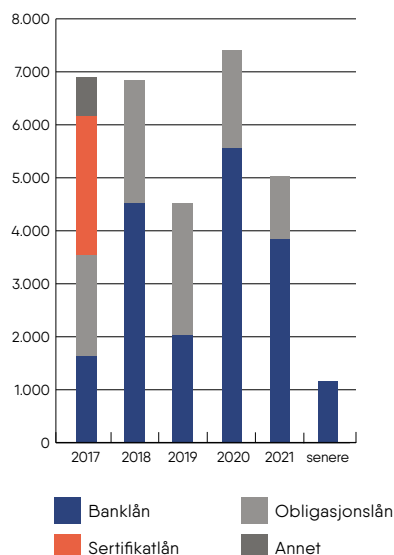
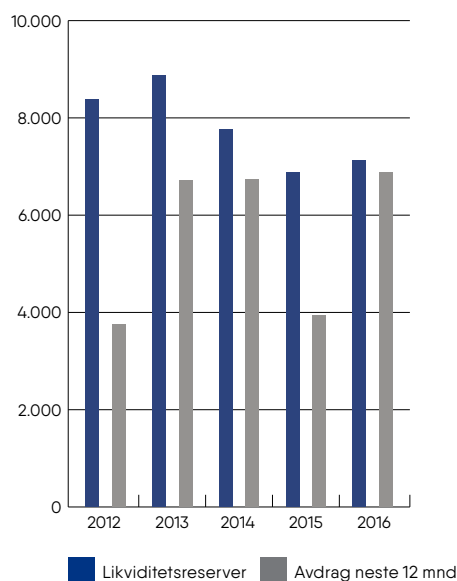
ROM I UTLAND

**1.731**

(Kilde markedstall: SSB 2016/TH data tilsvarende kildematerialet)

Thon Hotel Lofoten



**AVDRAG**  
(MILL. KR)**LIKVIDITETSRESERVER OG AVDRAG**  
(MILL. KR)

# Finansielle forhold

## FINANSIELL STRATEGI

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

Strategien skal bidra til å redusere den finansielle risiko og å sikre finansiell handlefrihet til å kunne utnytte investeringsmuligheter raskt. De finansielle risiko-faktorene, likviditets-, rente-, valuta- og kredittrisiko, er beskrevet nærmere i styrets årsberetning.

## SOLIDITET

Den bokførte egenkapitalen var ved årsskiftet 14.557 millioner kroner (13.382) og egenkapitalandel 28 % (29). Verdijustert egenkapital vurderes å være vesentlig høyere enn bokført egenkapital.

## LIKVIDITET

Konsernet hadde per 31.12.16 en likviditets-reserve på 7.173 millioner kroner (6.892). Den består av kortsiktige plasseringer på 991 millioner kroner (852) og 6.182 millioner kroner (6.040) i ubenyttede kreditttrammer hos de største nordiske

bank- og kredittinstitusjonene. Gjennomsnittlig gjenværende løpetid på kreditttrammene var 2,7 år (3,2).

## GJELDSPORTEFØLJE

Ved årsskiftet hadde konsernet samlet 38.267 millioner kroner (34.626) i lån og ubenyttede kreditttrammer. Rentebærende gjeld utgjorde 32.085 millioner kroner (28.586) og ubenyttede kreditttrammer 6.182 millioner kroner (6.040). Utenlandsk valuta, svenske kroner og euro, sto for henholdsvis 20% (18) og 3 % (4) av samlede lån.

Av rentebærende gjeld var 18.853 millioner kroner (18.457) finansiert i bankmarkedet, 12.513 millioner kroner (9.373) i det norske og svenske kapitalmarkedet og 719 millioner kroner (596) hos andre långivere. Fordelingen i kapitalmarkedet var hhv. 9.886 millioner kroner (7.633) i obligasjonsmarkedet og 2.627 millioner kroner (1.900) i sertifikatmarkedet. 82% (90) av kapitalmarkeds-gjelden ble opptatt i Norge, mens 18% (10) ble opptatt i Sverige.

## AVDRAG

Konsernets gjeld hadde per 31.12.16 en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 2,7 år (3,1). 22 % (14), det vil si 6.928 millioner kroner (3.872), forfaller i 2017, mens 4 % (3) av gjelden forfaller om fem år eller senere.

## RENTER

Gjennomsnittrenten var ved årsskiftet 3,29 % (3,63). For lån i norske kroner var gjennomsnittet 3,78 % (4,02), mens den for lån i henholdsvis svenske kroner og euro var 1,50 % (2,18) og 2,27 % (2,14).

Gjennomsnittlig gjenværende rentebinding per 31.12.16 var 4,0 år (4,7). 48 % (40) forfaller i 2017, mens 36 % (46) forfaller om fem år eller senere.

## MARKEDSUTVIKLING

Finansiell risiko vurderes i hovedsak å være konsernets tilgang til finansiering i bank- og kapitalmarkedet og prisen på finansiering. Tilgang og pris avhenger blant annet av konkurransesituasjonen i den nordiske banksektoren og likviditeten i det norske og svenske kapitalmarkedet, de norske og svenske markedsrentene og konsernets kredittverdighet uttrykt gjennom den tilbudte kredittmargin.

Konkurransesituasjonen i den nordiske banksektoren var relativt stabil i 2016, med stort sett uendrede kredittmarginer og utlånsvillighet.

Tilførselen av likviditet i de norske og svenske kapitalmarkedene ble stadig bedret gjennom året, og konsernet utstedte i 2016 for første gang sertifikatlån i Sverige.

## KREDITTMARKEDET

Kredittmarginen som indikeres for nye lån utstedt av konsernet var fallende gjennom året. Ved utgangen av året var kredittmarginen for pantesikret obligasjonslån med 5 års løpetid i det norske markedet 0,90 – 0,95% (1,35–1,40), mens 12 måneders usikret sertifikatlån ble indikert til på 0,50% –0,55% (0,85–0,90).

## RENTEUTVIKLINGEN

Den korte pengemarkedsrenten i Norge (3 mnd. NIBOR) falt frem til juni, men steg til 1,17 % (1,13) ved årsslutt.

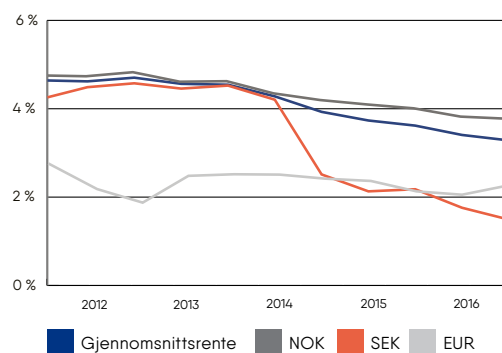
Den lange markedsrenten (10 års swaprente) falt betydelig i 1. halvår, men steg til 1,95 % (1,86) per 31.12.16.

I Sverige falt den korte pengemarkedsrenten (3 mnd. STIBOR) gjennom hele 2016 til - 0,59 % (-0,29) ved årsslutt. Den lange svenske pengemarkedsrenten (10 års swaprente) falt kraftig frem til august, men økte deretter til 1,10 % (1,66) ved årsslutt.

I Euro området viste markedsrentene en fallende tendens. Den kortsiktige markedsrenten (3 mnd. EURIBOR) falt til - 0,32 % (-0,13) ved slutten av året, mens den langsiktige markedsrenten (10 års swaprente) falt til 0,67 % (1,00).

## RENTER

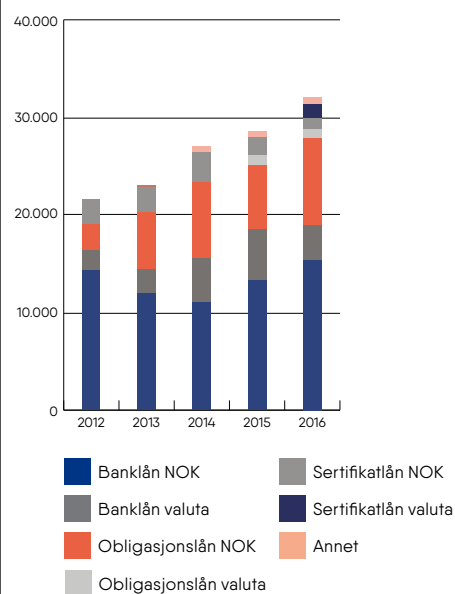
(%)



■ Gjennomsnittrente ■ NOK ■ SEK ■ EUR

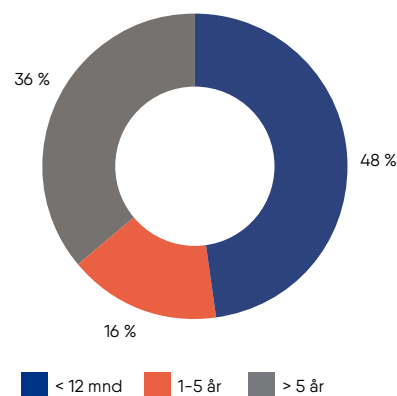
## RENTEBÆRENDE GJELD

(MILL. KR)



■ Banklån NOK ■ Banklån valuta  
■ Obligasjonslån NOK ■ Obligasjonslån valuta  
■ Sertifikatlån NOK ■ Sertifikatlån valuta  
■ Annet

## RENTEREGULERING



■ < 12 mnd ■ 1-5 år ■ > 5 år





Olav Thon Gruppen **Øvrige virksomheter**

## Satser på forskning og utvikling

Unger Fabrikker AS produserer hovedingredienser som brukes i blant annet oppvaskmiddel, WC-blokker, tøyvaskemiddel og sjampo.

Unger holder til i Fredrikstad og har 114 ansatte. Mer enn 90 % av produktene som lages på den norske fabrikken eksporteres til utlandet – blant annet til England, Polen, Ungarn og Serbia.

I 2016 hadde Unger Fabrikker et driftsresultat på mer enn 93 millioner kroner, og ble kåret til «Årets bedrift» i Fredrikstad.

– Fremtiden ser meget lys ut. Toalettblokker og tøyvaskemidler bringer godlukt til verden og penger i kassen til denne bedriften, sa juryen.

Fabrikken ble startet av Theodore B. Unger i 1922 og var i begynnelsen en ren såpebedrift. I 1992 kjøpte Olav Thon Gruppen industribedriften. Unger har egne selgere, en egen utviklingsavdeling, har automatisert produksjonen og har satset på kompetanse og organisasjonsutvikling.

– Suksessoppskriften er at vi spiller på alle ansatte i organisasjonen, og at vi satser på forskning og utvikling, sier administrerende direktør ved Unger Fabrikker, Jan Ivar Ruud.



### NORSK PANTELLOTTERI AS (60 %)

Selskapets aktivitet er drift av Pantelotteriet, som er tilgjengelig på ca. 2.100 panteautomater i dagligvareforretninger. Formålmottaker er Røde Kors som hittil har mottatt ca. 170 millioner kroner.



### TIME PARK AS

Time Park er en av Norges raskest voksende parkeringsoperatører med ansvaret for mer enn 40.000 parkeringsplasser. Omsetningen for 2016 var 160 millioner kroner og det var 30 årsverk direkte sysselsatt i virksomheten.



### FOLLO FJERNVARME AS

Selskapets virksomhet er produksjon, salg og distribusjon av fjernvarme og kjøling. Selskapet omsatte i 2016 for 43 millioner kroner og sysselsatte 3 årsverk.



### CONRAD LANGAARD AS

Conrad Langaard AS selger og distribuerer ulike tobakkvarer. I 2016 var omsetningen 92 millioner kroner og selskapet sysselsatte 19 årsverk.







## OLAV THON GRUPPEN

Stenersgata 2  
Postboks 489 Sentrum | 0105 Oslo  
Telefon 23 08 00 00  
firmapost@olavthon.no | [olavthon.no](http://olavthon.no)

