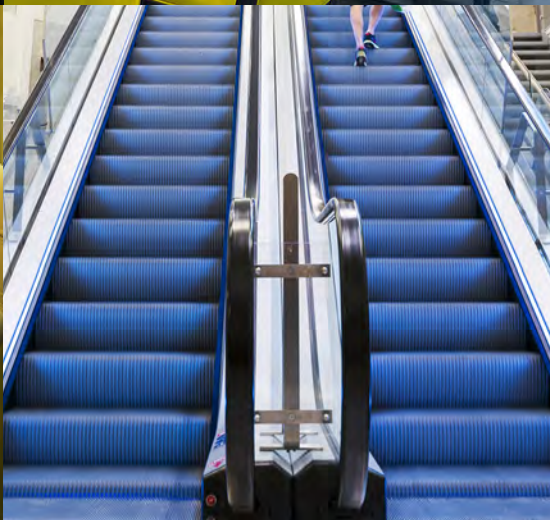
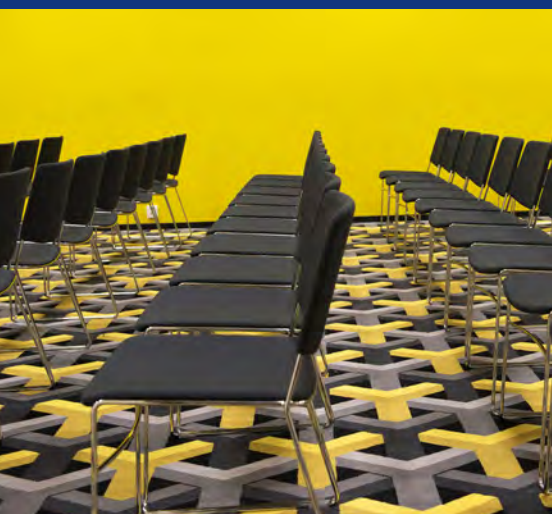




OLAV THON GRUPPEN

2015

ÅRSRAPPORT







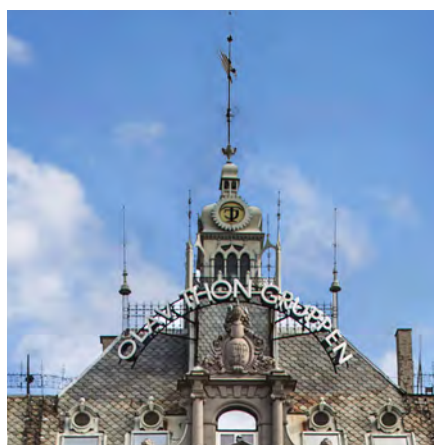
OLAV THON GRUPPEN

2015

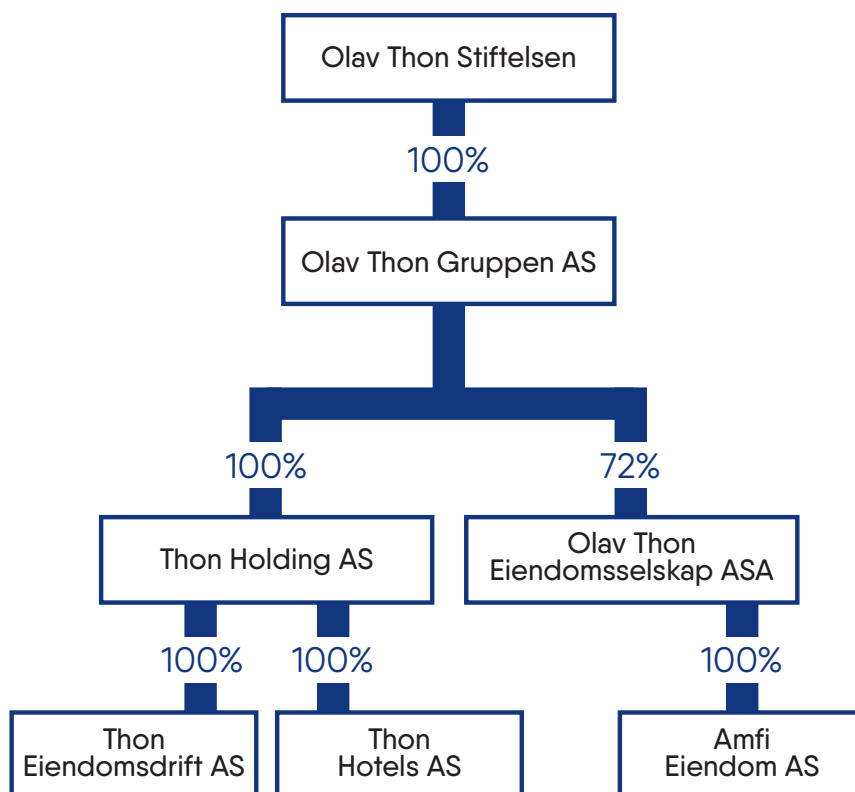
ÅRSRAPPORT

Innhold

- 04** Olav Thon Gruppen 2015
- 07** Nøkkeltall
- 09** Olav Thon Stiftelsen
- 10** Dette er Olav Thon Gruppen
- 12** Thon Eiendom
- 24** Thon Hotels
- 28** Finansielle forhold
- 30** Øvrige virksomheter



Konsernstruktur



Konsernledelsen



OLAV THON
Konsernsjef



MORTEN THORVALDSEN
Konserndirektør
Hotell | Restaurant



DAG TANGEVALD-JENSEN
Konserndirektør
Økonomi | Administrasjon



OLE-CHRISTIAN HALLERUD
Konserndirektør
Eiendomsutvikling



TRON HARALD BJERKE
Konserndirektør
Eiendom



ARNE B. SPERRE
Konserndirektør
Finans

Olav Thon Gruppen 2015



Bokført egenkapital økte til 13,4 milliarder og egenkapitalandelen var 29 %. Verdijustert egenkapital vurderes å være vesentlig høyere.

366

I 2015 ble det oppført 366 nye leiligheter for salg. I tillegg utvidet Thon Eiendom også utleieporteføljen med 70 leiligheter, og er med nesten 1.150 leiligheter en av de største utleieaktørene i Oslo.



NETTO
INVESTERINGER
UTGJORDE
2,9 MILLIARDER

LIKVIDITETS-
RESERVEN VAR
VED ÅRSSKIFTET
6,9 MILLIARDER
KRONER



Thon Eiendom er markedsledende innenfor eiendom med 96 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 7 % til 4,9 milliarder kroner, mens ledigheten var 2 %.

1,7 milliarder

Resultat før skatter beløp seg til 1,7 milliarder kroner.



+4 %

Thon Hotels økte omsetningen med 4 %, og hadde ved årsskiftet 11.482 rom fordelt på 78 hoteller i markedet.

3,4 milliarder

Samlede driftsinntekter i hotellområdet økte med 7 % til 3,4 milliarder kroner.

**6.000 LEIETAKERE
TOTALT PÅ VÅRE
KJØPESENTRE I
NORGE**

+8 %

Omsetningen i kjøpesenterporteføljen som eies av konsernet, økte med 8 % til 61,7 milliarder kroner.

GEOGRAFISK OMFANG KJØPESENTRE OG HOTELL

Nord-Norge

13 · 13

Midt-Norge

7 · 9

Vestlandet

33 · 10

Sørlandet

7 · 4

Sverige

11 · 1

Østlandet

36 · 33

Brussel/Rotterdam

· 8



Kjøpesentre



Hotell





NØKKELTALL

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

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

1) Netto kontantstrøm fra driftsaktiviteter – Endring i arbeidskapital

2) Bankinnskudd o.l. + Ubenyttede lånerammer

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

4) Inkluderer markedsleie ledige lokaler

5) Eide og/eller forvaltede kjøpesenter

6) Thon Hotels



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 eie og videreutvikle Olav Thon Gruppens forretningsvirksomhet, og stiftelsen kan i tillegg gi bidrag til allmennyttige formål.

SAMFUNNSENGASJEMENT

Olav Thon har i hele sitt virke hatt som målsetting å skape verdier, etablere trygge arbeidsplasser og bidra til å utvikle gode lokalsamfunn på de stedene han har drevet virksomhet. I stadig økende grad har både 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. Fast eiendom skal være konsernets største virksomhetsområde, og en vesentlig del av denne virksomheten skal finne sted i Norge. Vekst av virksomheten skal vektlegges, men det skal prioriteres at konsernet til enhver tid har en ubetinget sterkt 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.

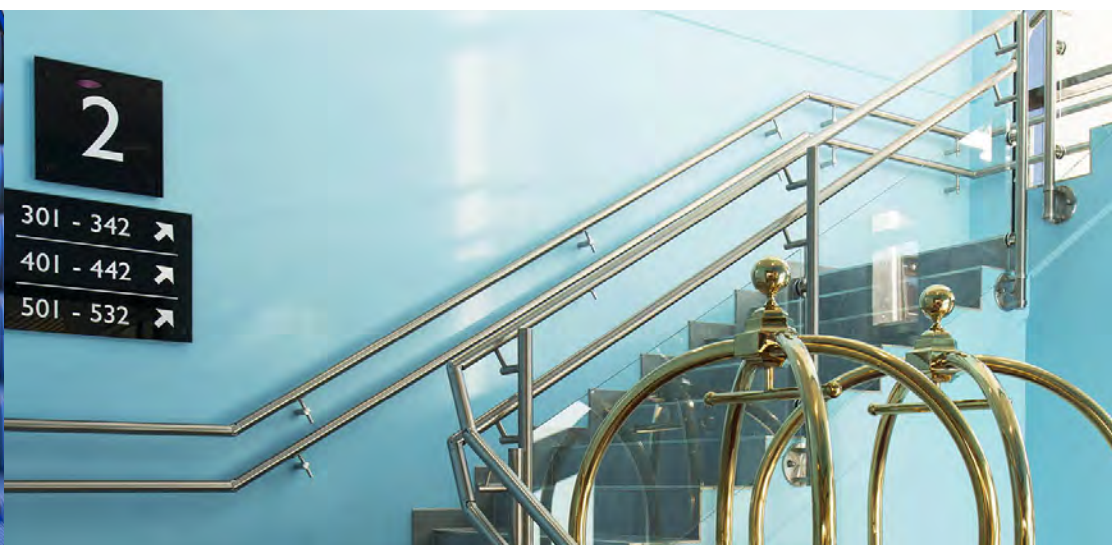
Støtte kan også gis til fremme av fremragende entreprenørskap i Norge.

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.



Olav Thon Gruppen består av divisjonene Thon Hotels og Thon Eiendom. Thon Eiendom er markedsledende innen eiendom og er involvert i bolig, næringseiendom og kjøpesenter. Ved årsskiftet består kjøpesenterporteføljen av totalt 107 sentre, hvorav 31 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.



Olav Thon Gruppen hadde i 2015 drifts- inntekter på ca. 9,4 milliarder kroner og sysselsatte ca. 3.364 årsverk. Gruppen består av de to divisjonene Thon Eiendom og Thon Hotels.

THON EIENDOM

Thon Eiendom er markedsledende i Norge innen eiendom med 96 kjøpesentre og ca. 500 næringsseidommer. I eiendomsdivisjonen inngår det børsnoterte selskapet Olav Thon Eiendomsselskap ASA. Per 01.01.16 var leieinntektsnivået 4,9 milliarder kroner. Handelseiendom utgjør den største posten i eiendomsporteføljen med 66 %. Kontor 14 % og hotell 13 % og øvrig eiendom utgjør 7 %.

Geografisk fordeler eiendomsporteføljen seg med 51 % i Oslo-regionen, 18 % i øvrig storby-Norge, 16 % i øvrig by-Norge og 14 % i utlandet.

Thon Eiendoms kjøpesenterportefølge består av:

Norge:

Totalt	96
Hel/deleid	67
Forvaltet	29

Sverige:

Totalt	11
Hel/deleid	9
Forvaltet	2

THON HOTELS

Thon Hotels er en av Norges ledende hotellkjeder. Ved inngangen til 2016

hadde kjeden 69 hoteller i Norge med til sammen ca. 9.725 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 1.757. 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 Restthon. Blant disse er steder som Scotsman, Tre Brødre 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.



**KJØPESENTEROMRÅDET
OMFATTET VED ÅRSSKIFTET
107 KJØPESENTRER**

500

Thon Eiendom er markedsledende innen eiendom med ca. 500 næringsseidommer og 107 kjøpesentre

Thon Eiendom



96 eide og forvaltede kjøpesentre i Norge



1.150 utleieleiligheter og over 1.500 solgte boliger i Oslo og Akershus



Over 200.000 m² kontorlokaler i Oslo sentrum





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 næringseiendom. Gruppen arbeider etter strategien «Erverve, Utvikle, Eie».

EIENDOMSPORTEFØLJEN I 2015

Med totalt 96 kjøpesentre og ca. 500 næringseiendommer i porteføljen er Thon Eiendom Norges ledende eiendomsselskap. Det børsnoterte selskapet Olav Thon Eiendomsskap ASA inngår i Thon Eiendom.

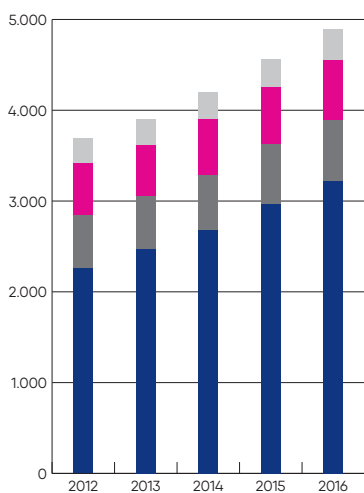
Målt etter leieinntektsnivå fordeler eiendomsporteføljen seg slik:

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

Geografisk er eiendomsporteføljen fordelt slik:

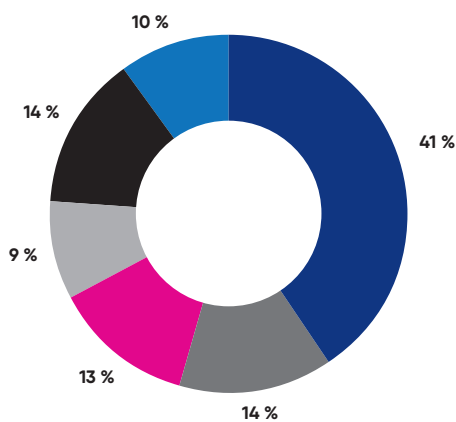
- Oslo-regionen 51 %
- Øvrig by Norge 17 %
- Øvrig storby Norge 18 %
- Utland 14 %

LEIEINTEKSTNIVÅ
(MILL. KR)



- Handel
- Hotell
- Kontor
- Øvrig

LEIEINTEKTSFORDELING



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



OMSETNING
KJØPESENTRER
(MILL. KR)

74.047



GRUPPENS
LEIEINNTEKTSNIVÅ
(MILL. KR)

4.900

KJØPESENTRER OG ØVRIGE HANDELSEIENDOMMER

Ved inngangen til 2016 har Thon Eiendom eierinteresser i 67 kjøpesentre i Norge. I tillegg kommer 29 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.

Medregnet kjøpesentre som forvaltes for andre eiere, var butikkomsetningen i 2015 på 74,1 milliarder kroner, noe som gir en vekst på 8 % fra året før.

Årlig leieinntektsnivå fra handelslokaler utgjør ved årsskiftet samlet ca. 3.200 millioner kroner, det vil si 66 % av Gruppens leieinntektsnivå.

Av dette står kjøpesentre for ca. 2.970 millioner kroner og øvrige handelseiendommer genererer ca. 250 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 2015 store investeringer i kjøpesentereiendommer, både ved kjøp av nye sentre og oppgradering og utvidelser av eksisterende.

I Sverige har Thon Eiendom kjøpt et kjøpesenter i Trollhättan i samme handelsområde som selskapets senter Etage ligger. Selskapet har også kjøpt deler av Torp Handelsområde utenfor Uddevalla. Totalt har nå Thon Eiendom 11 sentre i Sverige.

I 2015 ble AMFI Orkanger ferdigstilt. Det pågår større utvidelser på flere lokasjoner: Sartor Storsenter, AMFI Moa, AMFI Kanebogen og Jessheim Storsenter.

HOTELLEIENDOMMER

Thon Eiendom eide ved årsskiftet 65 hotelleiendommer. 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 6 omfattende renoveringsprosjekter, og over 10 nye prosjekter har oppstart i 2016.

I juni 2016 vil det åpne 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 325 roms hotell med store konferansefasiliteter, i tillegg til kino og et stort parkeringsanlegg. Dette vil bidra til en betydelig utvikling av bydelen.

KONTOREIENDOMMER

Ca. 670 millioner kroner, det vil si ca. 14 % av gruppens leieinntekter, kommer fra sentralt beliggende kontoreiendommer, hovedsakelig i Oslo-regionen. Thon Eiendom tilbyr over 200.000 kvm kontorlokaler i Oslo sentrum, alt fra 15 kvm enkeltkontor til større lokaler helt opp til 8.000 kvm.

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 og i Oslo og Drøbak.

Thon Eiendom har videre en betydelig portefølje av eiendommer for utleie i Oslo, og er med ca. 1.150 leiligheter blant de største aktørene i Oslo-markedet. I 2015 er utleieporteføljen utvidet med 16 nye leiligheter i Hausmannsgate 31 i Oslo sentrum, og 55 nye leiligheter i Oskar Braatens gate i Oslo øst.

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



4,9
milliarder

i leieinntekter ved inngangen til 2016.
Ledighet 2 %.



60 %

Fra 01.12.2015 økte
Olav Thon Gruppens eierandel
i Sartor Storsenter til 60 %



Thon Eiendom **Kjøpesenterprosjekt**

Sartor Storsenter – sentrum i Sotra Kystby

Fra 1. desember 2015 økte Olav Thon Gruppens eierandel i Sartor Storsenter til 60 prosent. Senteret utgjør sentrum i Sotra Kystby, en helt ny by som er regionsentrum for kommunene Fjell, Sund og Øygarden vest for Bergen.

Olav Thon Gruppen har vært på eiersiden i Sartor Storsenter siden 2004 og deltatt aktivt i senter- og byutviklingen som har funnet sted siden 2012. I forbindelse med endringen på eiersiden høsten 2015, ble også Kystbygarasjen inkludert i det nye aksjeselskapet Sartor Storsenter AS. Kystbygarasjen er et stort

parkeringsanlegg med plass til 1.500 biler i fjellet under handlesenteret. Lokale eiere i Sartor Holding AS, som har utviklet senteret siden oppstarten i 1978, eier nå 40 prosent av Sartor Storsenter AS.

Sotra Kystby bygges rundt Sartor Storsenter og transformerer området fra tradisjonelt kjøpesenter til et fremtidsrettet urbant oppholdssted med mange serveringssteder og opplevelsestilbud. Siste byggetrinn for senteret står ferdig i juni 2016. Da vil Sartor ha 140 butikker og serveringssteder. SF Kino Sotra har vært en suksess siden åpningen i mai 2015

og vitensenteret ViLVite Sotra gir et unikt tilbud til meningsfull aktivitet for både barn og voksne.

Kystbygarasjen under senteret har frigjort tidligere parkeringsarealer til åpne plasser, grøntområder, lekeplasser og gågater. Det er planlagt 5–6.000 nye leiligheter i området, blant annet Straume Sjøfront med egen brygge og mange båtplasser. En av landets flotteste idretts- og aktivitetsanlegg er allerede på plass i Sotra Kystby.

Thon Eiendom **Boligutleie**

Hausmannsgate 31, Oslo

Nybygget Hausmannsgate 31 ble ferdigstilt i mars 2015 og består av 16 flotte utleieleiligheter av høy kvalitet, samtlige med balkong. I første etasje er det leid ut to næringslokaler til restaurantvirksomhet. Med sin attraktive beliggenhet mellom sentrum og Grünerløkka ble samtlige leiligheter utleid på kort tid.



Thon Eiendom **Boligsalg**



Parkodden

Et spennende boligprosjekt langs Sagelva sentralt i Strømmen sentrum, med Strømmen Storsenter som nærmeste nabo. Prosjektet består av totalt 166 leiligheter og 2 nærings-lokaler. Boligene ligger vestvendt med grønne friområder ned mot elven. Ferdig mai 2018.



166

Parkodden består av totalt 166 leiligheter



Wendts Hage

Et boligprosjekt som kanskje har Lørenskogs beste beliggenhet. Prosjektet ligger mellom Urbanparken og Sentralparken og har meget gode lys- og solforhold. De 51 leilighetene vil ligge rundt flotte, grønne parkområder. Prosjektet vil også romme næringslokaler. Ferdig 1. kvartal 2018.

Eventyrtunet

Thon Eiendom har bygget 235 leiligheter i Eventyrtunet og alle er solgt. Prosjektet har vært delt opp i to salgstrinn med hhv. 90 og 145 leiligheter og har vært en stor salgssuksess fra første dag. Ferdig juni 2015.





«Ideelt for omlasting og videretransport»

Site manager Tom E. Mikkelsen i Marine Harvest forteller at de er bindeleddet mellom innland og utland. Til Brages veg 12 kommer det biltransporter med fersk laks, helsløyd eller filét, fra Marine Harvest ASAs seks pakkerier/fabrikker. Etter splitting og omlasting går ca. to tredeler av volumene videre med bil og én tredel med fly.

Bygget til Marine Harvest innerst i Brages vei på Gardermoen har en total grunnflate på 7.000 m²,

hvorav 6.600 m² er terminal. Tom E. Mikkelsen fremhever at bygget er utrolig effektivt, med gode muligheter for å bygge ut dersom behovet skulle melde seg.

– Hele området her er svært godt tilrettelagt med blant annet god plass til store biler. Beliggenheten er helt ideell med umiddelbar nærhet til Oslo Lufthavn. Vi ser at stadig flere transportører etablerer seg i Gardermoen Næringspark, sier han.



Thon Eiendom **Næringseiendom**

Gardermoen Næringspark - Bragemoen

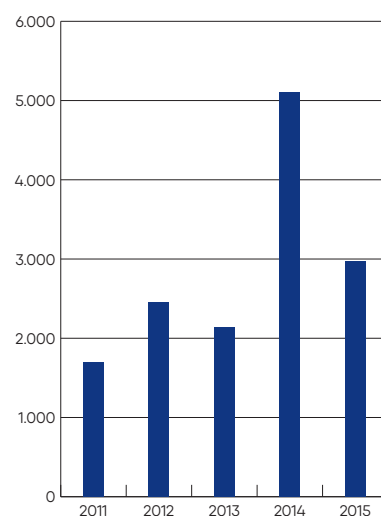
THON EIENDOM HAR STORE AREALER i Gardermoen Næringspark som står klar for utbygging. Dette er tomter som egner seg for lager- og logistikkvirksomhet eller kombinasjonslokaler med lager og kontorer. Det er gode muligheter for egne tilpasninger til hver virksomhet, og større parkeringsareal kan etableres ved behov.

Det er totalt 200 mål som er ferdig regulert og byggeklare, og infrastruktur er godt etablert med god adkomst til eiendommen. Det er kun 2-3 minutters kjøring til E6, og 5 minutters kjøring til Oslo Lufthavn.

Flere større og kjente aktører er allerede etablert her; Marine Harvest, Kuehne+Nagel, Schenker, Iglo Logistikk-senter, Gulvex og Panalpina.



**TOTALT 200 MÅL ER
FERDIG REGULERT
OG BYGGEKLARE**


NETTO INVESTERINGER
(MILL. KR)


Større bygge- og utviklingsprosjekter

Ferdigstilt

PROSJEKT	STED	STATUS	SEGMENT	UTVIDELSE 1)
AMFI Orkanger (25 %) ²⁾	Orkdal	Ferdigstilt 2015	Kjøpesenter	9 500 m ²
AMFI Stord ²⁾	Stord	Ferdigstilt 2015	Kjøpesenter	P-hus
AMFI Mandal (50 %) ³⁾	Mandal	Ferdigstilt 2015	Kjøpesenter	19 500 m ²
Oskar Braatensgate 31	Oslo	Ferdigstilt 2015	Bolig	55 leiligheter
Hausmannsgate 31	Oslo	Ferdigstilt 2015	Bolig	15 leiligheter
Eventyrtunet II	Lørenskog	Ferdigstilt 2015	Bolig	145 leiligheter
Thon Hotel Oslo Airport	Ullensaker	Ferdigstilt 2015	Hotell (Konferanseanlegg)	2 500 m ²

1. Utvidelse utleibart areal (ekskl. parkering)

2. Trinn 1 ferdigstilt 4. kvartal 2014, Trinn 2 ferdigstilt 1. kvartal 2015.

3. Trinn 1 ferdigstilt 4. kvartal 2014, Trinn 2 ferdigstilt 2. kvartal 2015.

4. Trinn 1 ferdigstilt 3. kvartal 2014. Trinn 2 planlegges ferdigstilt sommeren 2016.

5. Oppføring av to bygg, planlagt ferdigstillelse 1. og 2. kvartal 2016



Under oppføring

PROSJEKT	STED	STATUS	SEGMENT	UTVIDELSE 1)
Sartor Storsenter ⁴⁾	Fjell	Under oppføring 2016	Kjøpesenter	5 000 m ²
AMFI Moa ⁵⁾	Ålesund	Under oppføring 2016	Kjøpesenter	4 700 m ²
AMFI Kanebogen	Harstad	Under oppføring 2017	Kjøpesenter	10 000 m ²
Vitaminveien 11	Oslo	Under oppføring 2019	Næringseiendom	60 000 m ²
Klubbgaten 6	Stavanger	Under oppføring 2016	Hotell	157 rom
Storgata 14-16-18	Oslo	Under oppføring 2016	Kontor, handel	13 900 m ²
Diagonale, Bjørvika (50 %)	Oslo	Under oppføring 2018	Kontor, bolig, handel	38 000 m ²
Engebrets Promenade	Lillestrøm	Under oppføring 2017	Bolig	170 leiligheter
Wendts Hage	Lørenskog	Under oppføring 2017	Bolig	51 leiligheter

Thon Hotels 2015

I 2015 har vi begynt å se effekten av den igangsatte og omfattende renoveringen av hotellene. Thon Hotel Rosenkrantz i Oslo er blitt en suksess. Etter et års drift har hotellet etablert seg som det mest foretrukne hotell i Oslo og holdt seg stabilt som nummer 1 hotell på TripAdvisor.





Med det samme designteamet som står bak Rosenkrantz-suksessen er nå tre hoteller ferdigstilt i 2015. Denne suksessen blir fulgt opp med fokus på den innovative digitale arenaen fremover.

NYE HOTELLER

Per 31.12.2015 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 to leilighetskomplekser. Thon Hotels har til sammen over 1.500 rom i Europas hovedstad. I Norge har Thon Hotels en markedsandel på 11 prosent og er den tredje største hotellkjeden. Med en romandel på 24 prosent er Thon Hotels en dominerende aktør i Oslo.

I juni 2016 åpner et nytt hotell i Stavanger. Videre har vi fått Fagernes Hotell og Hotell Kristiansand ved Dyreparken inn i familien, sammen med Otta. De tre sistnevnte med Franchiseavtaler.

OPPUSSING

Det er gjennomført omfattende renovering av et betydelig antall hoteller de seneste årene. I 2015 sto blant andre Thon Hotel Rosenkrantz Bergen, Thon Hotel Vika Atrium og Thon Hotel Opera klare etter omfattende oppussing av møterom og hotellrom. I 2016 vil Thon Hotel Bristol, Thon Hotel Terminus, Thon Hotel Oslofjord, Thon Hotel Nordlys, Thon Hotel Arendal og Thon Hotel Gildevangen bli ferdigstilt. Det vil bli oppstart av renovering av Thon Hotel Spectrum, Thon Hotel Slottsparken og Thon Hotel Gardermoen.

DIGITAL INNOVASJON

Thon Hotels har lyktes med å tilrettelegge for enkel reservasjon på egen hjemmeside, og har de seneste fem årene blitt blant de beste i bransjen. Mobiltelefonen er blitt en viktig del av hverdagen, også hotellhverdagen. I løpet av 2016 vil det bli lansert flere spennende løsninger som vil gjøre det mulig å bestille rom, åpne dører og sjekke ut via mobilen.

GLOBAL HOTEL ALLIANCE

Thon Hotels har gjennom samarbeidet med GHA, som består av mer enn 500 hoteller i 76 land, etablert en viktig global salgs-, markeds- og distribusjonsplattform. 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. GHA-samarbeidet innebærer at kjedene samlet kan tilby et bredt utvalg av hoteller verden over til sine gjester, ikke minst til de 7,3 millioner lojalitetsmedlemmene alliansen har i sitt felles medlemsprogram Discovery.

INNOVATIV REISELIVSSATSING

Thon Hotels har arbeidet aktivt i Nord-Norge for å bygge en bærekraftig reiselivsnæring rigget for vekst. Vi ser allerede at dette gir resultater, og har styrket vår posisjon. Vi fortsetter arbeidet med å utvikle landsdelen som et eksotisk reisemål. Et innovativt reiseliv gir økt etterspørsel, bl.a. jobbes det aktivt med å tilrettelegge for samisk kulturopplevelse i Kautokeino og fisketurisme i Lofoten med virtuelle opplevelser av hvordan fiskenæringen har utviklet seg, parallelt med at man selv er med på dagens moderne fiske.

MILJØANSVAR

Thon Hotels har siden 2007 prioritert miljøarbeidet og jobbet systematisk med å miljøsertifisere hotellene som Miljøfyrtårn. Ved utgangen av 2015 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:

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



DRIFTSINNTEKTER
(MILL. KR)

3.351



HOTELLER
I NORGE

69



HOTELLER
I UTLANDET

9

Det norske hotellmarkedet 2015

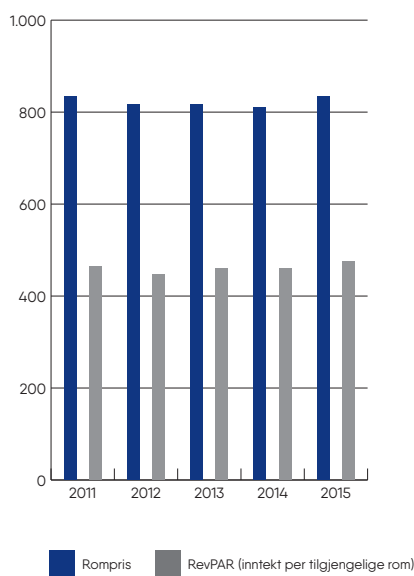
Det norske hotellmarkedet har hatt en vekst på hele 6 % i antall overnattinger i 2015. Utenlandsmarkedet har sterkest fremgang med hele 11,1 %.

Gjennomsnittsbelegget økte med 0,7 prosentpoeng til 53,7 %, mens gjennomsnittlig rompris økte med 1,3 % til 897 kroner.

Nøkkeltallet RevPAR (Revenue Per Available Room) for de norske hotellene økte dermed med 2,6% fra første halvår i fjor til 481 kroner.

Det ble tilført ca. 2.000 nye rom i det norske hotellmarkedet i 2015, dette tilsvarer en kapasitetsvekst på 2,6 % fra 2014.

ROMPRIS OG REVPAR THON HOTELS
(KRONER)



HOTELLMARKEDET I OSLO-OMRÅDET (OSLO OG AKERSHUS)

I Oslo-området økte antall overnattinger med 9,5 % i forhold til samme periode i fjor, mens hotellkapasiteten økte med 4,8 % (ca. 535 rom). Gjennomsnittsbelegget økte med 2,3 prosentpoeng til 69,3 %, og romprisene økte med 7 % til 956 kroner. RevPAR for Oslo-hotellene økte med 10,7 %.

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, og de fleste er oppført eller rehabilitert i løpet av de senere år.

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 3.351 millioner kroner (3.120). I omsetningstallene inngår også driftsinntekter fra frittstående serveringssteder med 147,8 millioner kroner. Totalt sett hadde Thon Hotels i 2015 et driftsresultat på nivå med foregående år.

THON HOTELS NORGE

I 2015 var gjennomsnittsbelegget 60 %, en økning fra 2014 på 3 prosentpoeng fra 57 %. Gjennomsnittlig rompris økte til kr 861 fra kr 847, opp 1,7 %. RevPAR økte dermed med 7 % til kr 516 (483) med rom i produksjon.

THON HOTELS UTLAND

Hotellvirksomheten i Brussel og Rotterdam hadde en omsetningsøkning på 5,4 %.

Gjennomsnittsbelegget var uendret på 64,6 %, mens gjennomsnittlig rompris økte med 8,1 %. RevPAR økte dermed med 5,1 % fra 2014.

SERVERINGSVIRKSOMHET

Konsernet eier og driver 7 serveringssteder utenom hotellene. Samlet omsetning i 2015 var 147,8 millioner kroner (139,2). Restaurantdriften har hatt en stabil utvikling de seneste årene.

(Kilde markedstall: SSB 2015)



Fargerikt Det er gjennomført omfattende renovering av et betydelig antall hoteller de seneste årene. Dette arbeidet videreføres i 2016.



ROM I NORGE

9.725



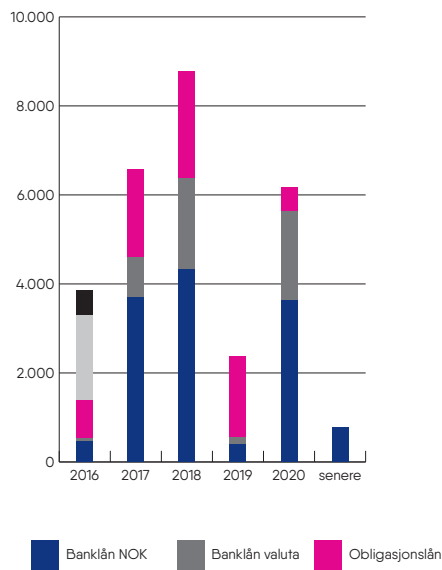
ROM I UTLAND

1.757

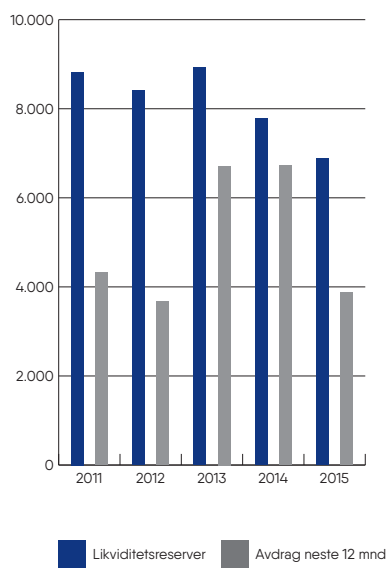


AVDRAG

(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 bærende element er målsettingen om å opprettholde en solid finansiell posisjon, kjennetegnet ved en høy egenkapitalandel og betydelige og langsiktige 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 13.382 millioner kroner (11.683) og bokført egenkapitalandel 29 % (27). Verdijustert egenkapital vurderes å være vesentlig høyere enn bokført egenkapital.

LIKVIDITET

Konsernet hadde per 31.12.15 en likviditetsreserve på 6.892 millioner kroner (7.783). Den består av kortsiktige plasseringer på 852 millioner kroner (1.069) og 6.040 millioner kroner (6.714) i ubenyttede kredittrammer hos de største

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

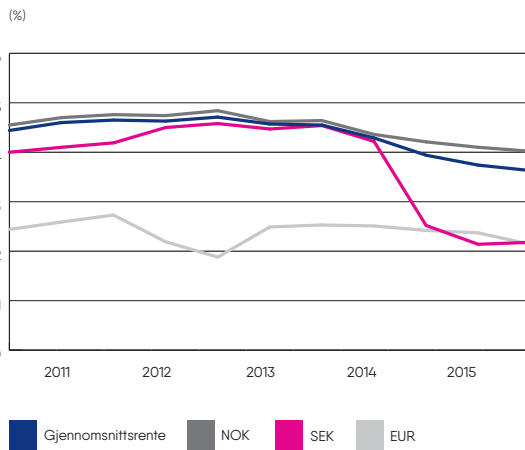
GJELDSPORTEFØLJE

Ved årsskiftet hadde konsernet samlet 34.626 millioner kroner (33.938) i lån og ubenyttede kredittrammer. Rentebærende gjeld utgjorde 28.586 millioner kroner (27.224) og ubenyttede kredittrammer 6.040 millioner kroner (6.714). Utenlandsk valuta, svenske kroner og euro, sto for henholdsvis 18 % (13) og 4 % (4) av samlede lån.

Av rentebærende gjeld var 18.457 millioner kroner (15.552) finansiert i bankmarkedet, 9.533 millioner kroner (10.840) i det norske og svenske kapitalmarkedet og 596 millioner kroner (832) hos andre långivere. Fordelingen i kapitalmarkedet var hhv. 7.633 millioner kroner (7.840) i obligasjonsmarkedet og 1.900 millioner kroner (3.000) i sertifikatmarkedet.

AVDRAG

Konsernets gjeld hadde per 31.12.15 en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 3,1 år (3,0). 14 % (25), det vil si 3.872 millioner kroner (6.735), forfaller i 2016, mens 3 % (9) av gjelden forfaller om fem år eller senere.

RENTER**RENTER**

Gjennomsnittrenten var ved årsskiftet 3,63 % (3,94). For lån i norske kroner var gjennomsnittet 4,02 % (4,21), mens den for lån i henholdsvis svenske kroner og euro var 2,18 % (2,52) og 2,14 % (2,42).

Gjennomsnittlig gjenværende rentebinding per 31.12.15 var 4,7 år (4,8). 40 % (39) forfaller i 2016, mens 46 % (55) forfaller om fem år eller senere.

MARKEDSUTVIKLING

Den største finansielle risiko er knyttet til konsernets tilgang til og pris på finansiering i bank- og kapitalmarkedet. Tilgang og pris avhenger blant annet av konkurransesituasjonen mellom de store nordiske bank- og kredittinstitusjonene, tilførselen av likviditet i det norske og svenske kapitalmarkedet, de norske og svenske markedsrentene og konsernets markedsvurderte kredittverdighet uttrykt gjennom kredittmargin.

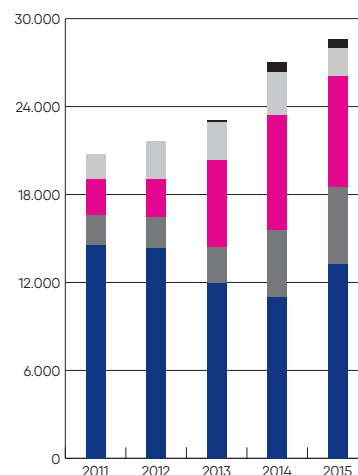
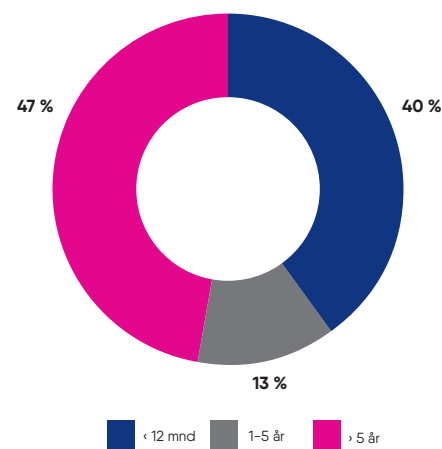
Konkurransesituasjonen mellom de store nordiske bank- og kredittinstitusjonene opplevdes som relativt stabil i 2015. Utlånsvilligheten var relativt høy, men kredittmarginen økte noe mot slutten av året.

Tilførselen av likviditet i det norske og svenske kapitalmarkedet var god i første halvår av 2015, men ble stadig svakere i andre halvår. I 2015 utstedte konsernet sine første obligasjonslån i det svenske kapitalmarkedet. Indikert kredittmargin for konsernet var stabil i første halvår, men økte relativt kraftig gjennom høsten. Ved utgangen av året var indikert kredittmargin for pantelikret obligasjonslån med løpetid på 5 år 1,35 - 1,40 % (0,65 - 0,70). Et usikret sertifikatlån med løpetid på 12 måneder ble indikert med kredittmargin på 0,85 - 0,90 % (0,35 - 0,40).

Den kortsiktige markedsrenten i Norge (3 mnd. nibor) var ganske stabil frem til juni for deretter å falle til 1,13 % (1,48) ved årsslutt. Den langsiktige markedsrenten (10 år swap) svingte mye gjennom året, men var ved årsslutt nesten uendret på 1,86 % (1,91). I Sverige falt den kortsiktige renten (3 mnd. stibor) gjennom hele 2015 til -0,29 % (+0,26) ved utgangen av året. Lange svenske markedsrenter (10 år swap) falt frem til mai, men økte deretter kraftig til 1,66 % (1,26) ved årsslutt.

RENTEBÆRENDE GJELD

(MILL. KR)

**RENTEREGULERING**

Øvrige virksomheter



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. 140 millioner kroner.



TIME PARK AS

Time Park er en av Norges raskest voksende parkeringsoperatører med ansvaret for mer enn 40.000 parkeringsplasser. Omsetningen for 2015 var 160 millioner kroner og det var 30 årsverk direkte sysselsatt i virksomheten. Time Park har utviklet et billettløst parkeringssystem som heter VIZUM. I 2015 ble det registrert 16.200 nye abonnenter hos VIZUM.



UNGER FABRIKKER AS

Unger Fabrikker AS er en kjemisk industribedrift som produserer og selger innsatsvarer til såpe- og kosmetikkindustrien. Bedriften hadde i 2015 en omsetning på 531 millioner kroner. Bedriften sysselsatte 103 årsverk.



FOLLO FJERNVARME AS

Selskapets virksomhet er produksjon, salg og distribusjon av fjernvarme og kjøling. Selskapet omsatte i 2015 for 35 millioner kroner og sysselsatte 3 årsverk.



CONRAD LANGAARD AS

Conrad Langaard AS selger og distribuerer ulike tobakksvarer. I 2015 var omsetningen 90 millioner kroner og selskapet sysselsatte 20 årsverk.





OLAV THON GRUPPEN

Stenersgata 2 | Postboks 489 Sentrum | 0105 Oslo | Telefon 23 08 00 00 | Telefaks 23 08 01 00 | firmapost@olavthon.no | olavthon.no

