



OLAV THON GRUPPEN



ÅRSRAPPORT 2011

Olav Thon Gruppen

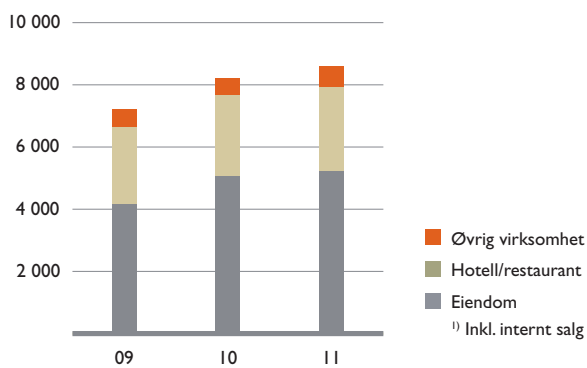


Innhold

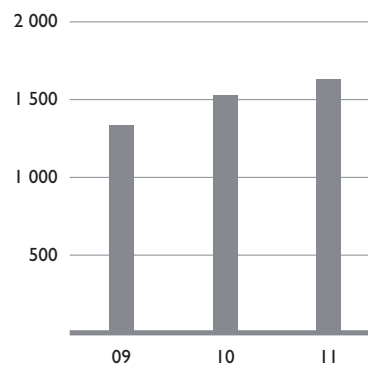
4	Dette er Olav Thon Gruppen
6	Stenersgata 8
9	Thon Eiendom
16	Thon Hotel EU
19	Thon Hotels
22	Sæteren Gård
25	Øvrige virksomheter
26	Finansielle forhold
29	Årsberetning
37	Regnskap
42	Noter
54	Revisjonsberetning

OLAV THON GRUPPEN I 2011

- Resultat før skatt økte med 7 % til 1,6 milliarder kroner – høyeste resultat i Gruppens historie.
 - Gruppens eiendomsportefølje økte leienivået med 4 % til 3,8 milliarder kroner; mens ledigheten var uendret.
 - Omsetningen i kjøpesenterporteføljen økte med 5 % til 58 milliarder kroner. Den organiske veksten på Gruppens eide kjøpesentre vurderes til 2 %.
 - Posisjonen som Norges ledende kjøpesenteraktør ble ytterligere styrket, blant annet ved utvidelse av flere sentre. Ved årsskiftet hadde Gruppen 88 kjøpesentre i eie og forvaltning.
 - Thon Hotels hadde en resultatfremgang, og inntekt per tilgjengelig rom (RevPAR) økte med 3 % til 464 kroner.
 - Gruppens rentebærende gjeld ble redusert med nesten en milliard til 21 milliarder kroner, og gjennomsnittrenten økte med 0,3 prosentpoeng til 4,7 %.
 - Gruppens likviditetsreserve økte med 22 % til 6,4 milliarder kroner.
-

Omsetning¹⁾ (mill. kr)

Resultat før skatt (mill. kr)



Nøkkeltall

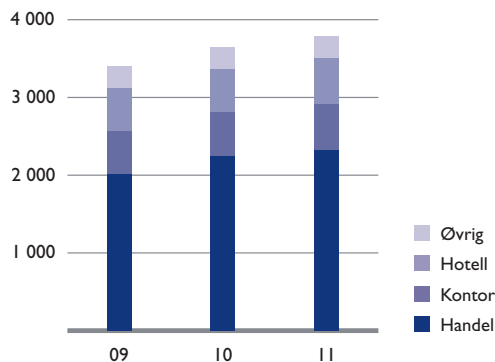
Millioner kroner	2011	2010	2009
Driftsresultat	2 571	2 393	2 054
Resultat før skatt	1 629	1 527	1 334
Bokført egenkapital	9 922	8 990	8 130
Bokført egenkapitalandel	28 %	26 %	25 %
Likviditetsreserver ¹⁾	6 361	5 231	4 463
Kontantstrøm drift ²⁾	1 786	1 665	1 569
Rentebærende gjeld	20 868	21 751	20 622
Rente pr. 31.12 (lån i nok)	4,8 %	4,5 %	4,3 %
Netto investeringer	1 628	2 575	2 502
Leieinntektsnivå ³⁾	3 785	3 650	3 400
Omsetning kjøpesenter ⁴⁾	57 863	55 017	44 048
RevPAR (inntekt pr. hotellrom)	464	452	473

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

- ¹⁾ Bankinnskudd o.l. + Ubenyttede lånerammer
- ²⁾ Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter - Endring i driftsrelaterte tidsavgrensingsposter
- ³⁾ Inkludert markedsleie for konserninterne leietakere
- ⁴⁾ Eide og / eller forvaltede



Leieinntektsnivå
Thon Eiendom (mill. kr)



Dette er Olav Thon Gruppen

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 2011 for 7,5 milliarder kroner og sysselsatte ved årsskiftet 2 939 årsverk. Gruppen er delt inn i to divisjoner: Thon Eiendom og Thon Hotels.

Thon Eiendom

Gruppen eier ca. 450 eiendommer i Norge og 25 i utlandet. I tillegg disponeres ca. 40 eiendommer på langsiktige leiekontrakter. Pr. 01.01.12 var leieinntektsnivået 3.785 millioner kroner.

Målt etter leienivå fordeler eiendomsporteføljen seg på:

- Handel 61 %
- Kontor 16 %
- Hotell 16 %
- Øvrig 7 %

Geografisk er porteføljen fordelt på:

- Oslo-regionen 59 %
- Øvrig by Norge 19 %
- Øvrig storby Norge 15 %
- Utland 7 %

I 2011 var den samlede butikkomsætningen i Gruppens 88 kjøpesentre (eie/forvaltning) 58 milliarder kroner; en økning på 5 % fra året før.

Thon Hotels

Thon Hotels er en av Norges ledende hotellkjeder som ved årsskiftet hadde 60 hotell fordelt på nesten 8 500 rom over hele Norge i tillegg til 1 500 rom fordelt på fem hotell i Belgia og ett hotell i hhv. Nederland og Sverige.

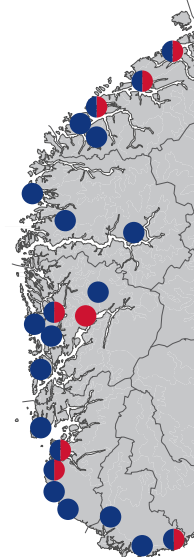
Thon Hotels er markedsleder i Oslo og Bergen og har hovedfokus innen yrkesreisende.

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

Øvrige virksomheter

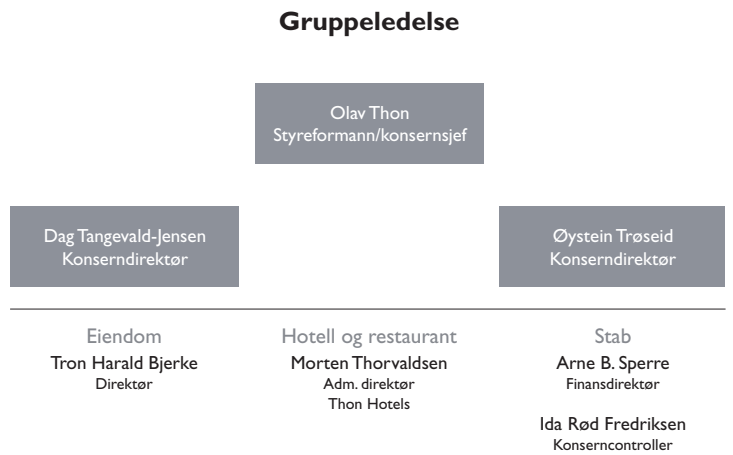
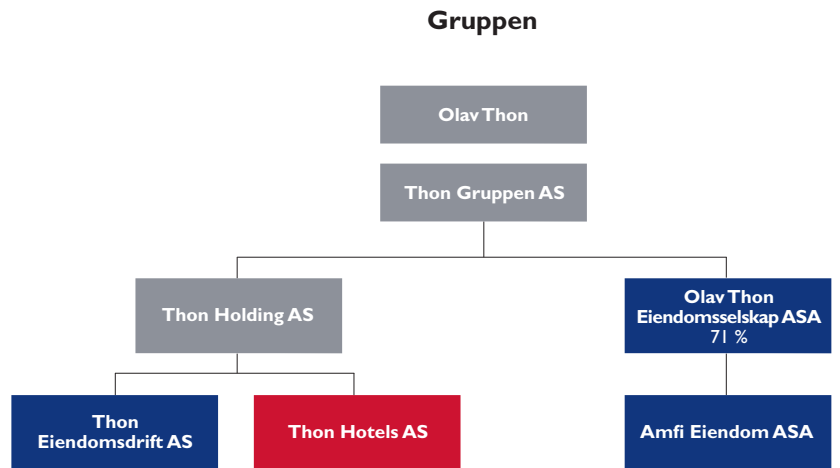
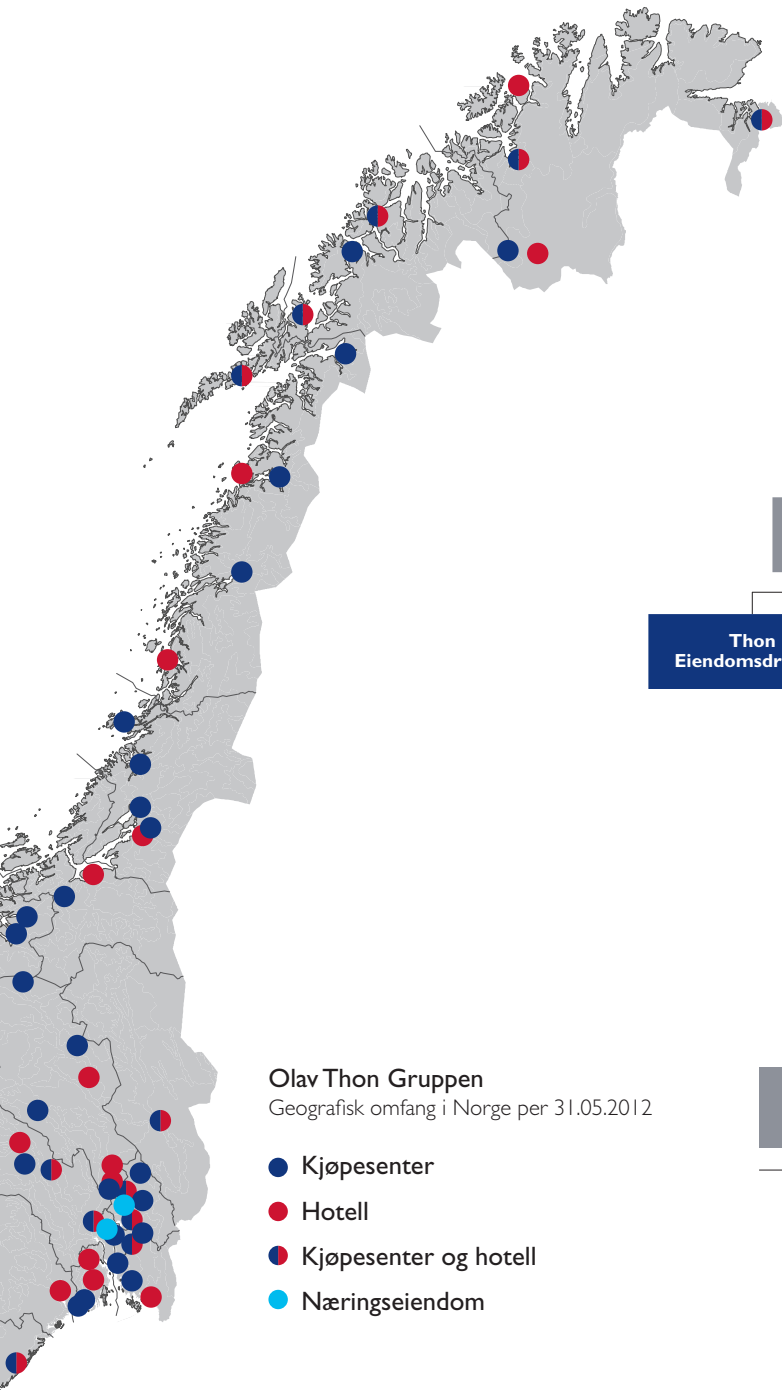
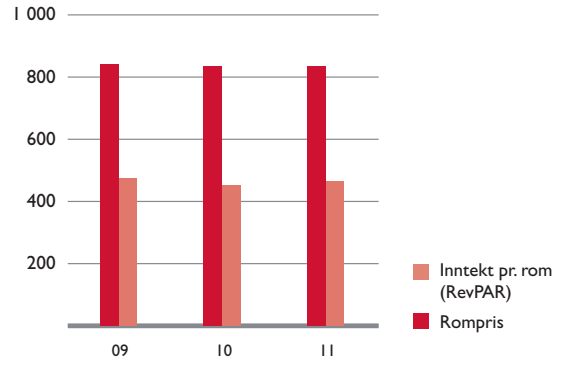
Øvrige virksomheter står for en mindre del av Gruppens inntekter og resultat.

De største enhetene er industrivirksomheten Unger Fabrikker og engrosfirmaet Conrad Langaard.





Rompris og inntekt pr. rom
Thon Hotels





KREATIV OASE

Skog i entreen, urtehage på kjøkkenet og en grønn installasjon midt i det åpne kontorlandskapet. Hos Netlife Research i STENERSGATA 8 gror ideene.



En samling trepaneler henger ned fra taket i inngangspartiet og skal gi assosiasjoner til trær og skog.



Lokalene er gjennomgående lyse og har gulv av naturgummi. Det går også an å sitte i vinduskarmen å jobbe!

OM STENERSGATA 8

- Bygård fra 1890 som er eid av Olav Thon Gruppen.
- I dag består bygården av næringslokaler som er utleid til flere kjente aktører, deriblant Amfi Eiendom, Thon Hotels, Aller Media og Netlife Research.
- Lokalet som er utleid til Netlife Research, er på totalt 1 200 kvadratmeter fordelt på én flate.
- Takhøyden varierer, men er gjennomgående lav. På det minste er den 2,05 meter.

- Lokalene sto ferdig oppusset og innflyttingsklare i september 2011.
- Arkitektfirmaet Eriksen Skajaa Arkitekter utformet de arkitektoniske løsningene. Oppussingen og istandsettelsen av lokalene skjedde ellers i nært samarbeid mellom Olav Thon Gruppen og leietakeren Netlife Research.

Vekstvilkårene er bokstavelig talt gode i næringslokalene som Netlife Research leier av Olav Thon Gruppen i hovedstaden. En bærende idé ved utformingen er nemlig bruk av elementer som skal gi assosiasjoner til natur og grønne landskap.

– Deler av kontorlokalene har lav takhøyde. Et grep for å gi mer følelse av lys og luft var å skape små, grønne lunger med planter og frodige vekster, sier daglig leder Martin Vikesland i Netlife Research.

Sammen med kollegene i firmaet som skreddersyr brukervennlige nettløsninger og mobilapplikasjoner, flyttet han inn i de nyoppussede lokalene i september i fjor. De hadde i lengre tid vært på husjakt før valget falt på Stenersgata midt i Oslo sentrum.

– For oss var det avgjørende å finne noe som lå sentralt i tillegg til at det skulle være tilpasset vår måte å jobbe på. Vi ønsket noe unikt og iøynefallende, samt lokaler hvor alt var konsentrert på én flate. Nå har vi fått i det vi drømte om – pluss litt til, sier Vikesland.

Spennende samarbeid

For Olav Thon Gruppen har utleieprosjektet vært både lærerikt og spennende. Eiendomssjef for næringseiendom, Håvard Staff Brenno, husker godt de første visningsrundene med potensielle leietakere.

– Vi gjennomførte flere visningsrunder for å finne riktig leietaker. Lokalene var utfordrende med lite dagslys og lav takhøyde, og de fremsto med rå betong og ubehandlede flater. Vi lyktes likevel på en overbevisende måte å forklare og tydeliggjøre hvilke muligheter som lå i lokalene, sier Brenno.

– Fra vår side er vi glade for at lokalene ikke var pusset opp før vi startet samarbeidet med Olav Thon Gruppen, fortsetter Martin Vikesland. – En av årsakene til at det ferdige resultatet er blitt så bra, er at vi i fellesskap har valgt løsninger og samarbeidet om det ferdige resultatet. Vår erfaring med dette har vært veldig positiv, sier han.

Utradisjonelle løsninger

Da leiekontrakten var signert forelå det en grunnskisse for romløsninger som dannet utgangspunktet for det videre innredningsarbeidet. Arkitektfirmaet Eriksen Skajaa Arkitekter ble tidlig valgt som samarbeidspartner og videreførte idéarbeidet. Utfordringen med lav takhøyde og få vinduer i deler av lokalet krevde spesielle løsninger. Det er blant annet valgt et gjennomgående hvitt gulv av naturgummi, noe som skaper en lys og lett atmosfære og som er mykt og behagelig å gå på. Det er også laget en korridor med møterom i form av



Svarte kontormøbler skaper kontrast til hvite vegger og tak, og tar fokuset bort fra den lave takhøyden.



Bak de buede vinduene i «Klosterhagen» er det lagt til rette for en stille sone der man kan arbeide i ro. I bakgrunnen skimtes et åpent kontorlandskap.

bokser med glassvegger. Langs gulvet i korridoren er det montert lys, noe som gir en illusjon av at boksene nærmest svever i rommet.

Lokalene har allerede fått bred omtale i nasjonale og internasjonale aviser og magasiner, og resultatet av rehabiliteringen har høstet lovord verden over:

– Det er morsomt å vise kontorlokaler som er annerledes og som tydelig viser at vi har våget og tenke utradisjonelt. Vi ble blant annet utfordret når det gjaldt materialvalg og tekniske løsninger og det har vi lært mye av, sier Håvard Staff Brenno.

Martin Vikesland i Netlife Research roser samarbeidet og den kreative prosessen.

– Prosjektteamet har bestått av dyktige folk og prosjektledelsen fra Olav Thon Gruppen sin side har fungert meget bra. Prosessen har vært kreativ og alle har bidratt positivt for å skape gode løsninger. At lokalene også fungerer i praksis vitner om et vellykket resultat, sier Martin Vikesland.

Vi har fått det
vi drømte om
– pluss litt til.

Martin Vikesland, daglig leder
i Netlife Research

ARKITEKTONISK UTFORDRING

– Arbeidet med utformingen av Stenersgata 8 har vært interessant på flere måter, sier Arild Eriksen i arkitektfirmaet Eriksen Skajaa Arkitekter.

Arild Eriksen er arkitekt og partner i Eriksen Skajaa Arkitekter som står bak utformingen av kontorlokalene til Netlife Research. Han oppsummerer arbeidet slik:

– Det har vært givende å jobbe med både Olav Thon Gruppen og Netlife Research, ikke minst på grunn av deres fleksible innstilling. De har blant annet våget å satse på utradisjonelle innredningsløsninger og høy kvalitet når det gjelder materialvalg. Gulvet av naturgummi er eksklusivt, men gir lokalene et luftig preg og er i tillegg miljøvennlig. Som arkitekter har vi fått sjeldent godt spillerom. God arkitektur og rom for kreativitet har stått i fokus, og alt dette har til sammen medvirket til et godt sluttprodukt, sier Arild Eriksen.





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.

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:

«Forvaltning, Utvikling, Eie».

Eiendomsporteføljen i 2012

Ved inngangen til 2012 var leieinntektsnivået 3,79 milliarder kroner (3,65) og ledigheten 2 % (2).

Ved årsskiftet eide Gruppen ca. 450 eiendommer i Norge og 25 i utlandet. I tillegg disponeres rundt 40 eiendommer på langsiktige leiekontrakter.

Målt etter leienivå fordeler eiendomsporteføljen seg på:

• Handel	61 %
• Kontor	16 %
• Hotell	16 %
• Øvrig	7 %

Geografisk fordeler porteføljen seg på:

• Oslo-regionen	59 %
• Øvrig by i Norge	19 %
• Øvrig storby i Norge	15 %
• Utland	7 %

Kjøpesentre og øvrige handelseiendommer

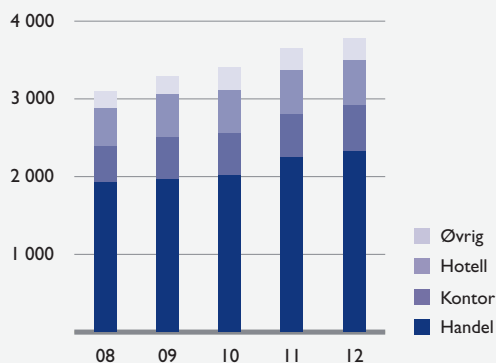
I løpet av 2011 har konsernet investert i flere mindre senter/handelseiendommer, blant annet Geilosenteret. Det er også ferdigstilt flere prosjekter; deriblant Sørlandssentert byggetrinn 1 og utvidelsen av Amfi Stord. Gruppen har flere prosjekter under oppfølging, i Norge blant annet Vestkanten, Strømmen Storsenter og Sørlandssentert trinn 2. I Sverige skal de tre grensesentrene Charlottenberg-, Töcksfors- og Nordby Shoppingcenter utvides med totalt 21 000 kvm i løpet av 2012 og 2013.

Årlige leieinntekter fra handelslokaler utgjør ved årsskiftet samlet ca. 2.320 millioner kroner; dvs. 61 % av Gruppens leieinntektsnivå. Av dette står kjøpesentre for 2 120 millioner kroner og øvrige handelseiendommer genererer litt over 200 millioner kroner.

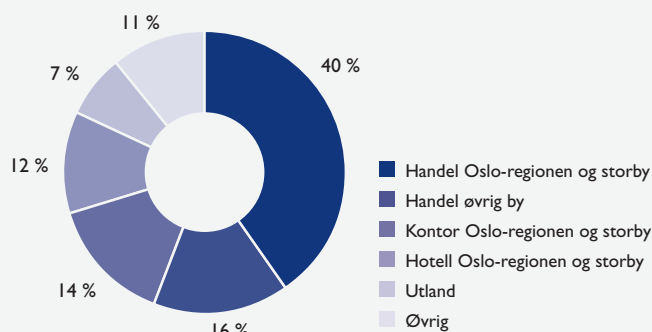
Olav Thon Gruppen har en solid markedsposisjon blant Norges største kjøpesentre og eier 6 av landets 9 største kjøpesentre samt forvalter ytterligere 2 av landets 9 største. Ved inngangen til 2012 har Gruppen eierinteresser i 64 kjøpesentre og forvalter 24 for andre eiere. Samlet butikk-omsetning var 58 milliarder kroner i 2011, dvs. en vekst på 5 % fra året før. På sammenlignbart areal var veksten ca. 2 %.

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

Leieinntektsnivå (mill. kr)



Leieinntektsfordeling



Kontoreiendommer

I 2011 ble prosjektet kontoreiendommen Rosenkratz gate 16-18 i Oslo sentrum ferdigstilt.

Nesten 600 millioner kroner; dvs. 16 % av Gruppens leieinntekter; kommer fra sentralt beliggende kontoreiendommer; hovedsaklig i Oslo-regionen.

Hotelleiendommer

Det er i løpet av året ferdigstilt over 150 nye rom i Norge. I Brussel åpnet i april 2012 Thon Hotel EU 405 nye hotellrom. Tilknyttet hotellet er også Thon EU Residence med 37 leiligheter.

Olav Thon Gruppen eide ved årsskiftet 60 hotelleiendommer med ca 9 000 rom. Geografisk ligger 59 % av hotellrommene i Oslo-regionen og øvrige storbyregioner; med høy tetthet i Oslo og Bergen, mens 13 % ligger utenfor Norges grenser; primært i Brussel, Belgia.

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

Boligeiendommer

I løpet av 2012 og 2013 vil det ferdigstilles flere boligprosjekter; deriblant 42 leiligheter i Karl Johans gate 6b. Prosjektet omfatter for øvrig også 2 500 kvm handelsareal.

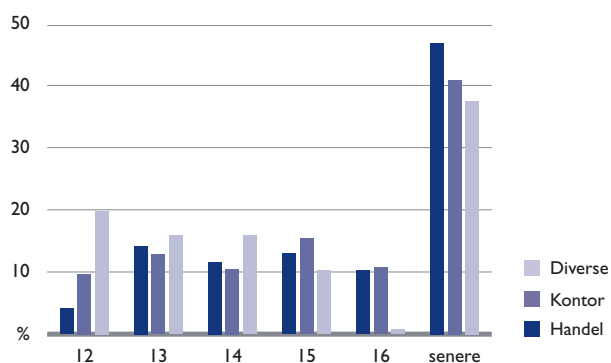
Olav Thon Gruppen har en betydelig portefølje av boligeiendommer i Oslo. Med totalt ca. 1 000 leiligheter er Gruppen blant de største aktørene i markedet for boligutleie i Oslo.

Eiendommer i utlandet

Olav Thon Gruppen har siden 1980-tallet valgt å investere i eiendommer også utenfor Norges grenser. Årlig leieinntektsnivå ved inngangen til 2012 var omregnet til norske kroner ca. 280 millioner for eiendommer i utlandet, dvs. 7 % av Gruppens samlede leienivå.

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

Leiekontraktsforfall



Ledighet



Eiendomsoversikt kjøpesenter

Omsetning > 1 000 mill.

Kjøpesenter Norge	Omsetning 2011		Leie 01.01.12	Kommune	Utvidelser/ ombygging
Sandvika Storsenter	3 134	-1 %	240	Bærum	
Lagunen Storsenter (42 %)	3 035	1 %	60	Bergen	
Amfi Moa (ca. 85 %)	2 438	2 %	103	Ålesund	2012
Ski Storsenter	2 068	0 %	138	Ski	
Sartor Storsenter (ca. 34 %)	1 905	3 %	31	Fjell	
Storo Storsenter	1 853	32 %	123	Oslo	aug. 2010
Strømmen Storsenter	1 773	-6 %	107	Skedsmo	2012
Jessheim Storsenter (ca. 53 %)	1 608	4 %	59	Ullensaker	
Sørlandssenteret (50%)	1 487	8 %	50	Kristiansand	2013
Vestkanten (70 %)	1 215	5 %	64	Bergen	2012
Amfi Steinkjer (ca. 90 %)	1 138	8 %	57	Steinkjer	mar. 2010
Bergen Storsenter	1 114	-1 %	65	Bergen	
Amfi Madla	1 083	2 %	51	Stavanger	



Omsetning 300 – 1 000 mill.

Lørenskog Storsenter	941	-3 %	58	Lørenskog	
Amfi Roseby	833	1 %	62	Molde	
Molde Storsenter	712	6 %	29	Molde	
Amfi Alta	684	4 %	41	Alta	
Oasen Storsenter	660	1 %	35	Karmøy	
Amfi Vågen	615	0 %	51	Sandnes	
Amfi Borg	583	0 %	30	Sarpsborg	
Amfi Pyramiden	569	8 %	22	Tromsø	
Amfi Drøbak City	514	14 %	23	Frogn	
Amfi Vågsbygd	463	0 %	24	Kristiansand	
Sogningen Storsenter (50 %)	456	4 %	12	Sogndal	2012
Amfi Mo i Rana (70 %)	429		14	Rana	
Narvik Storsenter	425	8 %	19	Narvik	
Amfi Os	424	2 %	22	Os	nov. 2011
Namsos Storsenter	424	2 %	18	Namsos	
Romerikssenteret	384	-3 %	17	Ullensaker	
Amfi Stord	371	11 %	18	Stord	nov. 2011
Amfi Narvik	347	-7 %	17	Narvik	
Mart'n Senteret (50 %)	337	3 %	6	Elverum	2013
Amfi Finnsnes	336	0 %	20	Lenvik	
Gunerius	334	-3 %	40	Oslo	
Amfi Kanebogen	328	3 %	17	Harstad	
Senter Syd	311	-3 %	19	Oslo	
Amfi Svolvær (33 %)	306	-1 %	6	Vågan	



Omsetning < 300 mill.

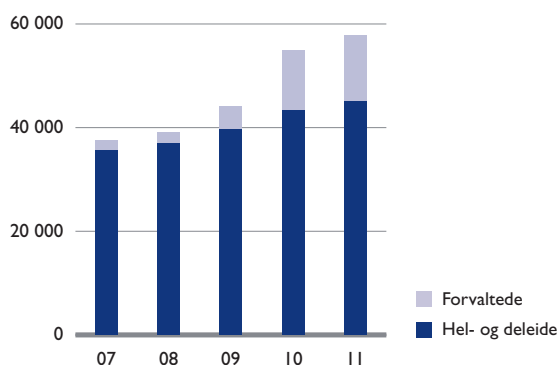
Kjøpesenter Norge	Omsetning 2011		Leie 01.01.12	Kommune	Utvidelser/ ombygging
Amfi Verdal	295	2 %	10	Verdal	
Amfi Nærbø (25 %)	285	3 %	3	Hå	
Amfi Fauske (50 %)	281	-8 %	6	Fauske	
Amfi Larvik (50 %)	277	15 %	10	Larvik	apr. 2010
Amfi Ørsta (40 %)	277	-13 %	5	Ørsta	
BB-senteret (50 %)	254	0 %	3	Nes	
MoldeTorget (50 %)	246	1 %	9	Molde	
Amfi Åkrehamn	229	10 %	9	Karmøy	
Amfi Namsos	220	-1 %	8	Namsos	
Amfi Voss	216	-1 %	11	Voss	
Amfi Mandal	207	-1 %	11	Mandal	
Amfi Kirkenes	194	1 %	10	Sør-Varanger	
Amfi Otta (25%)	187	-2 %	3	Sel	
Amfi Florø	164	-1 %	7	Florø	
Leia Senteret (25 %)	154		1	Rørvik	Kjøpt 2011
Amfi Eurosenteret	153	3 %	11	Nes	
Grønland Basar	145	4 %	9	Oslo	
Råholtsenteret (50 %)	143	1 %	3	Eidsvoll	
Arkaden	103	-3 %	37	Oslo	
Bjørneparken Kjøpesenter	102	58 %	5	Flå	åpnet mai 2010
Geilosenteret (50 %)			5	Geilo	Kjøpt 2011
Lillehammer Strandpark (90 %)			7	Lillehammer	Kjøpt 2011
SUM KJØPESENTER NORGE	39 770	3 %	1 951		



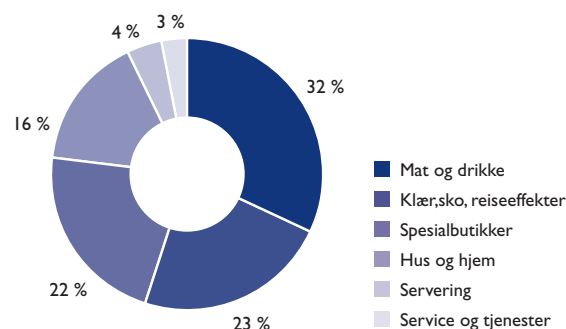
Kjøpesenter Sverige	Omsetning 2011		Leie 01.01.12	Kommune	Utvidelser/ ombygging
Nordby Shoppingcenter (55 %)	3 795	6 %	127	Strömstad	2013
Charlottenbergs Shoppingcenter	1 533	4 %	43	Eda	2012
Töcksfors Shoppingcenter	783	5 %	31	Årjäng	2013
SUM KJØPESENTER SVERIGE	6 110	6 %	201		



Kjøpesenteromsetning (mill. kr)



Bransjefordeling kjøpesenter



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

Oversiktene omfatter kjøpesenter- og næringsseiendom som pr. 01.01.12 eies, enten ved direkte eierskap eller indirekte via eierandel i selskap. I den grad det foreligger delt eierskap, er det kun medtatt eiendommer hvor Gruppen har majoritetsinteresse eller lik innflytelse med øvrige eiere. For slike eiendommer er areal og omsetning vist på 100 % basis, mens leienivå kun reflekterer Gruppens eierandel slik det konsolideres inn i regnskapet iht. note 1.

Leien omfatter eksisterende leiekontrakter tillagt antatt leieverdi av omsetningsbaserte leiekontrakter og ledige arealer i den stand de var pr. 01.01.12. Leien inkluderer også kontor- og andre typer lokaler i samme bygg. Utleieareal oppgis i kvadratmeter, og inkluderer ikke parkering og fellesareal.

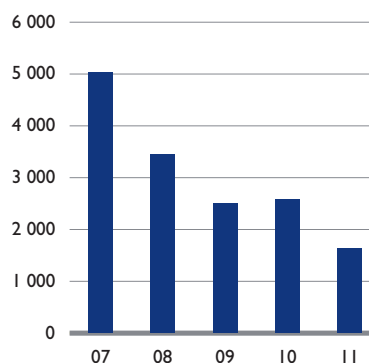
Omsetning og leie er oppgitt i millioner norske kroner med unntak for kjøpesenter i Sverige hvor omsetning og leie er i millioner svenske kroner. Vekslingskursen SEK/NOK var ved inn- og utgangen av året hhv. 0,872 og 0,870.

Eiendomsoversikt næringsseiendom

Næringsseiendom ¹⁾	Leie 01.01.12	Type lokaler	Utleieareal/rom	Kommune/land
Munkedamsveien 45 (Vika Atrium)	84	Kontor/hotell (Vika Atrium)	36 100	Oslo
Stenersgata 2/4/8	70	Kontor/handel	30 600	Oslo
Dronning Eufemias gate 2/4	63	Hotell (Opera)/kontor	23 000	Oslo
Pilestredet 54/56 - Bislettgata 4/6/8	46	Kontor/undervisning	24 400	Oslo
Kristian IV's gate 7	40	Hotell (Bristol)	251 rom	Oslo
Gardermoen Park	38	Lager/kontor	38 100	Ullensaker
Nesgata 1	36	Hotell (Arena)	355 rom	Skedsmo
Stortingsgata 8	33	Kontor/handel/hotell (Cecil)	10 700	Oslo
Balder Allè 2	31	Hotell (Oslo Airport)	435 rom	Ullensaker
Torggata 2/4/6	29	Kontor/handel	14 900	Oslo
Kongsgaten 32	29	Hotell (Maritim)	223 rom	Stavanger
Hausmanns gate 23/25/27	24	Kontor	12 100	Oslo
Karl Johans gate 25 (Tostrupgården)	23	Handel/kontor	6 800	Oslo
Thon Hotel Brussels City Centre	22	Hotell (Brussels City Centre)	454 rom	Brussel, Belgia
Rosenkrantzgate 16/18	21	Kontor	8 400	Oslo
Kokstadveien 3	19	Hotell (Bergen Airport)	250 rom	Bergen
Arbeidersamfunnets plass 1	18	Kontor/handel	16 100	Oslo
Sandviksveien 186	18	Hotell (Oslofjord)	246 rom	Bærum
Universitetsgata 22/24/26	18	Handel/kontor	10 700	Oslo
Vitaminveien 11/Sandakerveien 109	17	Handel/kontor	9 300	Oslo



Netto investeringer (mill. kr)



Eiendomsoversikt næringseiendom forts.

Næringseiendom ¹⁾	Leie 01.01.12	Type lokaler	Utleieareal/rom	Kommune/land
Pilestredet Park	16	Kontor/handel	11 700	Oslo
Bradbenken 3/5	16	Hotell (Bergen Brygge)	229 rom	Bergen
Stenersgata 10/Lybekkergata 3	16	Hotell (Terminus)	162 rom	Oslo
Bogstadveien 20	15	Hotell (Gyldenløve)/handel	6 200	Oslo
Torggata 5	15	Kontor/handel	7 700	Oslo
Torggata 17b,22,23,25 og 26/28	14	Handel/kontor	7 700	Oslo
Christian Krohgs gate 1-11	14	Parkering/kontor/handel	2 500	Oslo
Torgallmenningen 11	14	Hotell (Bristol Bergen)	138 rom	Bergen
Wergelandsveien 5	13	Hotell (Slottsparken)	248 rom	Oslo
Industriveien 33	13	Kontor	10 500	Bærum
Dronningens gate 19/21	12	Hotell (Astoria)	180 rom	Oslo
Stortorvet 2	12	Handel/kontor	3 500	Oslo
O.J Kaarbøsgate 5	11	Hotell (Lofoten)	161 rom	Svolvær
Moloveien 14	11	Hotell (Nordlys)	147 rom	Bodø
Klubbgata 1	11	Kontor/handel	8 100	Stavanger
Brugata 6-14	11	Handel/kontor/bolig	5 600	Oslo
Stanhope Hotel	11	Hotell (Stanhope)	142 rom	Brussel, Belgia
Rosenkrantzgate 1	11	Hotell (Stefan)	150 rom	Oslo
Dalsbergstien 19	11	Handel	3 700	Oslo
Rosenkrantz' gate 7	11	Hotell (Rosenkrantz)	129 rom	Bergen
Torggata 11/Storgata 13 (Strøget)	11	Handel/kontor	5 300	Oslo
Bogstadveien 26/28 – Holmboesgate 1	11	Handel/bolig	4 000	Oslo
C.J Hambros plass 5/Pilestredet 9	10	Kontor/handel	5 900	Oslo
St. Olavs gate 31	10	Hotell (Europa)	168 rom	Oslo
Thon Hotel Bristol Stephanie	10	Hotell (Bristol Stephanie)	142 rom	Brussel, Belgia
Brugata 7	10	Hotell (Spectrum)	151 rom	Oslo
SUM	996			

¹⁾ Eiendommer med leie > 10 millioner kroner.

**Vestkanten (Bergen)**

Kjøpesenter
9 900 kvm (utvidelse)
Under oppføring 2012

**Amfi Moa (Ålesund)**

Kjøpesenter
5 700 kvm (utvidelse)
Under oppføring 2012

**Thon EU (Brussel)**

Hotell
405 rom
Under oppføring 2012

**Eventyrtunet (Lørenskog)**

Bolig
83 leiligheter
Under oppføring 2013

Større bygge- og utviklingsprosjekter**Ferdigstilt**

Prosjekt	Status	Segment	Areal			
			Utvidelse	Totalt		
Sørlandssenteret ¹⁾	Kristiansand	Ferdigstilt	2011	Kjøpesenter	23 300 kvm	65 400 kvm
Amfi Stord	Stord	Ferdigstilt	2011	Kjøpesenter	3 000 kvm	12 500 kvm
Amfi Os	Os	Ferdigstilt	2011	Kjøpesenter	2 300 kvm	17 100 kvm
Thon Hotel Brønnøysund	Brønnøy	Ferdigstilt	2011	Hotell	92 rom	122 rom
Thon Hotel Hammerfest	Hammerfest	Ferdigstilt	2011	Hotell	65 rom	65 rom
Rosenkrantz gate 16–18	Oslo	Ferdigstilt	2011	Kontor/handel	8 400 kvm	8 400 kvm

Under oppføring

Strømmen Storsenter	Skedsmo	Under oppføring	2012	Kjøpesenter	32 000 kvm	67 000 kvm
Vestkanten	Bergen	Under oppføring	2012	Kjøpesenter	9 900 kvm	33 600 kvm
Charlottenberg Shoppingcenter	Eda, Sverige	Under oppføring	2012	Kjøpesenter	6 300 kvm	32 900 kvm
Amfi Moa	Ålesund	Under oppføring	2012	Kjøpesenter	5 700 kvm	63 400kvm
Töcksfors Shoppingcenter	Årjäng, Sverige	Under oppføring	2012	Kjøpesenter	5 000 kvm	33 000 kvm
Sogningen Storsenter	Sogndal	Under oppføring	2012	Kjøpesenter	4 500 kvm	20 200 kvm
Sørlandssenteret ¹⁾	Kristiansand	Under oppføring	2013	Kjøpesenter	33 300 kvm	98 700 kvm
Nordby Shoppingcenter	Strömstad	Under oppføring	2013	Kjøpesenter	9 700 kvm	81 700 kvm
Mart'n Senteret	Elverum	Under oppføring	2013	Kjøpesenter	6 800 kvm	21 300 kvm
Thon Hotel EU	Brussel, Belgia	Under oppføring	2012	Hotell	405 rom	405 rom
Thon Residence EU	Brussel, Belgia	Under oppføring	2012	Leiligheter	37 leiligh.	37 leiligh.
Calmeyers gate 8b	Oslo	Under oppføring	2012	Bolig/handel	24 leiligh.	24 leiligh.
Hallingtunet	Flå	Under oppføring	2012	Bolig	34 leiligh.	34 leiligh.
Sagdalen Park	Strømmen	Under oppføring	2013	Bolig/handel	73 leiligh.	73 leiligh.
Eventyrtunet	Lørenskog	Under oppføring	2013	Bolig	83 leiligh.	83 leiligh.
Karl Johans gate 6b	Oslo	Under oppføring	2013	Handel	2 500 kvm	2 500 kvm
Karl Johans gate 6b	Oslo	Under oppføring	2013	Bolig	42 leiligh.	42 leiligh.

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

¹⁾ Trinn 1 ferdigstilt november 2011. Trinn 2 endelig ferdigstilt i 2013.



SENTRAL HOTELLPERLE

Stilren, moderne og fremtidsrettet. I Brussel ligger nyåpnede THON HOTEL EU som et smykke i hjertet av Europa.



Baren og restauranten «The Twelve» har tidsriktige møbler og et stort bilde i svart/hvitt pryder endevæggen.



Hotellet består av 405 rom fordelt på sju etasjer. Resepsjonen består av en lang disk som er opplyst med led-lys.

OMTHON HOTEL EU

- Firestjerners hotell som offisielt ble åpnet 26. april 2012. Adresse er Rue de la Loi 75 i Brussel.
- Hotellet inneholder sju etasjer med til sammen 405 store rom og egen restaurant og bar: Restauranten har fått navnet «The Twelve», som henspiller på de tolv stjernene i EU-flagget.
- Bygningen rommer shoppingfasiliteter; parkeringshus, uteservering med plass til 60 personer; møte- og konferanselokaler med plass til 300 personer; samt 37 utleieleiligheter.
- Hotellet ligger nær Europaparlamentet, offentlig transport og metrostasjonene Schuman og Maelbeek. Buss direkte fra flyplassen stopper ved hotellet og en taxi-stasjon ligger utenfor hotellinggangen.
- Samarbeidspartnere har vært arkitektfirmaet Altiplan Architects og entreprenør Jacques Delens.
- Les mer om Thon Hotel EU på nettsiden www.thonhotels.no/eu.

Thon Hotel EU ligger i gangavstand til Europaparlamentet og andre viktige EU-kontorer og institusjoner. Solen og himmelen speiler seg i glassfasaden, og innenfor dørene finner man resepsjon og en frodig atriumshage med designermøbler, trær og grønne planter: Firestjernershotellet har 405 rom fordelt på sju etasjer og inneholder også restaurant, bar, treningsrom, møteromsfasiliteter, parkeringshus og et eget shoppingområde på nærmere tusen kvadratmeter, for å nevne noe.

Nylig var omlag 400 mennesker tilstede på den offisielle åpningen, som for alvor markerer Thon Hotels' satsing i den europeiske makt-hovedstaden.

– Med åpningen av Thon Hotel EU blir Thon Hotels en av Brussels tre største hotellaktører. Nå kan vi tilby kundene våre et hotell med en meget strategisk viktig beliggenhet i det såkalte EU-kvartalet, sier Area Director Nils Hauge i Thon Hotels BeNeLux. Han har store forventninger til utvikling og videre vekst.

– Etter nyåpningen kan Thon Hotels skilte med i alt fem hoteller og to leilighetskomplekser i Brussel. Jeg forventer og tror at Thon Hotel EU blir markedsledende i EU-kvartalet og at det bidrar til ytterligere fokus og interesse for Thon Hotels i Brussel.

Åpningen vil helt klart styrke kjennskapen til Thon Hotels som merkevare, sier Nils Hauge.

Stor ombygging

Administrerende direktør Morten Thorvaldsen i Thon Hotels er enig og understreker viktigheten av å satse i Europa.

– Det er alltid hyggelig å åpne nye hoteller; men jeg må innrømme at det er ekstra spennende å åpne dørene til vårt femte hotell i Brussel. Det kompletterer vårt tilbud og styrker vår tilstedeværelse, sier han.

I tillegg til ordinære hotellrom består det nye EU-hotellet av 37 utleieleiligheter. Tidligere ble bygningen brukt til kontorlokaler, og deler av kvartalet var blant annet utleid til en ambassade. Hotellprosjektet krevde full ombygging og bygningen har gjennomgått en stor forvandling frem til dagens resultat.

Konserndirektør Øystein Trøseid i Olav Thon Gruppen har vært prosjektleder for Thon Hotel EU og sier det slik:

– Vi kjøpte kontorkvartalet i flere faser fra midten på 80-tallet og igangsatte ombyggingen til hotell i 2009. Brussel har allerede et overskudd av kontorlokaler, men behovet for et sentralt og moderne



Værelsene er møblert i delikate farger og byr på alle moderne fasiliteter; deriblant gratis internettilgang.



Fargerike møbler og høye glassvinduer gir hotellet et stilrent preg. I bakgrunnen skimtes atriumshagen.

hotell er stort, mener vi. Det var naturlig å satse på gjenbruk av eksisterende bygninger og et hotell der miljø og grønne verdier står i fokus. Atriumshagen, en stor takterrasse og utstrakt bruk av solcelleenergi gjenspeiler dette, sier Øystein Trøseid.

Fantastisk by

Olav Thon Gruppens hotellsatsing i Brussel startet allerede i 1995 med åpningen av Thon Hotel Bristol Stephanie. I årene som fulgte har flere hoteller kommet til, deriblant det staselige, femstjerners-hotellet Stanhope Hotel i nærheten av det kongelige slott.

Area Director Nils Hauge er mest fornøyd med beliggenheten, utforming og størrelsen på det nye EU-hotellet. Til tross for økonomiske nedgangstider i mange europeiske land har han stor tro på fremtiden.

– Olav Thon Gruppens hotelldekning i Brussel er nå meget god. Vår naturlige målgruppe for Thon Hotel EU er forretningsreisende til EU-distriktet. Men mange er ikke klar over at Brussel også er en fantastisk by for weekendopphold og shopping. Gjестene har absolutt noe å glede seg til, sier Nils Hauge.

Jeg forventer at Thon Hotels EU blir markedsledende i EU-kvartalet.

Nils Hauge, Area Director

STOR AKTØR I BRUSSEL

Olav Thon Gruppen har vært tilstede i Brussel siden midten på 80-tallet, og det første hotellet ble kjøpt allerede i 1995. I dag har Thon Hotels fem hoteller, samt to leilighetskomplekser i Brussel.

Historikk:

- **1995:** Etablerte seg i Brussel med Golden Tulip Brussels Airport og Hotel Bristol Stephanie (Thon Hotel Brussel Airport og Thon Hotel Bristol Stephanie). Leilighetskompleksene Thon Residence Parnasse og Thon Residence Florence kom samtidig inn i kjeden.
- **1996:** Olav Thon kjøpte Summit Stanhope Hotel i Brussel (Stanhope Hotel).
- **1998:** Kjøpte Tulip Inn Brussels Boulevard (Thon Hotel City Centre).
- **2012:** Thon Hotel EU åpnet i april.

Fakta om hotellene:

- **Stanhope Hotel**, 5-stjerners hotell med 125 rom og gode møteromsfasiliteter.
- **Thon Hotel EU**, 4-stjerners hotell med 405 rom og gode møteromsfasiliteter.

- **Thon Hotel Bristol Stephanie**, 4-stjerners hotell med 142 rom og gode møteromsfasiliteter.
- **Thon Hotel Brussel City Centre**, 4-stjerners hotell med 454 rom og store kurs og konferansefasiliteter.
- **Thon Hotel Brussels Airport**, 3-stjerners hotell med 100 rom og møteromsfasiliteter.
- Leilighetskompleksene **Thon Residence Florence**, **Thon Residence Parnasse** og **Thon Residence EU**.

Til sammen utgjør dette over 1 220 hotellrom og 250 leiligheter for langtidsleie i Brussel. Dette gjør Thon Hotels til en av de største aktørene i byen.

Thon Hotels er en del av Olav Thon Gruppen og har i tillegg til hotellene i Brussel 60 hoteller i Norge, ett hotell i Sverige og ett hotell i Nederland. Thon Hotels er den tredje største hotellkjeden i Norge og er inndelt i tre konsepter: Budget, City og Conference.



Satser i et voksende marked

Thon Hotels øker antall hoteller og tilbyr spesialtilpassede nettløsninger for mobiltelefon. Også på andre områder ligger hotellkjeden i forkant av utviklingen.

Nye hoteller

I 2011 ble det inngått franchiseavtaler mellom Thon Hotels og tre nye hoteller: Thon Hotel Backlund i Levanger kom inn i kjeden i mai 2011. Hotellet har 65 rom og møtelokaler og blir en del av City-konseptet. Thon Hotel Elverum, som er et Conference-hotell med 95 rom og gode kurs- og konferansefasiliteter, kom inn i kjeden i januar 2012. Det samme gjorde Thon Hotel Høvik utenfor Oslo, som er et Budget-hotell med 104 rom. Samtidig opphørte avtalen med to franchisehoteller på Geilo.

Pr. april 2012 har Thon Hotels 60 hoteller i Norge og ett hotell i Sverige.

Ifølge tallene for 1. halvår i Horwath-rapporten «Norsk hotellnæring 2011» var Thon Hotels' markedsandel når det gjelder totalt antall gjestedøgn 12,4 prosent. 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 markedssamarbeidet med First Hotels om en samlet skandinavisk dekning ble videreført i 2011.

First Hotels har i alt 60 hoteller i Skandinavia, hvorav 31 hoteller i Sverige, 11 i Norge og 18 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:

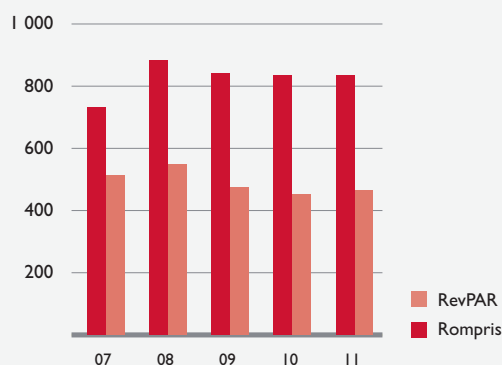
- Energioptimering.
- Reduksjon av avfall og miljøvennlig avfallshåndtering.
- Innkjøpsfokus på miljøvennlige produkter.
- Fokus på tiltak for bedre arbeidsmiljø.
- Økologisk mattilbud.

Ved utgangen av april 2012 er 53 av kjedens hoteller sertifisert med Miljøfyrtårn. Thon Hotels' hovedkontor ble sertifisert som Miljøfyrtårn i 2011.

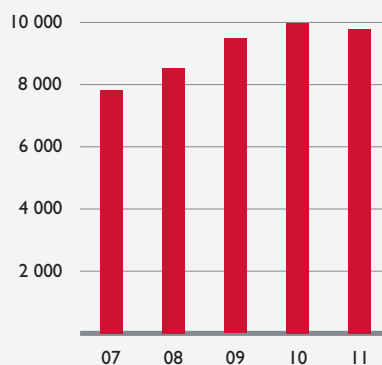
Grønne konferanser

I mai 2011 lanserte Thon Hotel Arendal, som første hotell i Norge, såkalte Grønne Konferanser. Den offisielle lanseringen

Rompris og inntekt pr. rom



Romkapasitet



fant sted under et arrangement på Thon Hotel Arendal der daværende miljøvernminister Erik Solheim deltok.

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 vil i 2012 innføre Grønne Konferanser på flere av kjedens kurs- og konferansehoteller.

Internett og mobile løsninger

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. I mai 2011 lanserte Thon Hotels som den første hotellkjeden i Norge, spesialtilpassede nettsider for mobiltelefoner. Kjeden opplever en sterk økning i andelen bookinger som skjer via denne kanalen.

Gjestetilbakemeldinger på egne nettsider

I november 2010 åpnet Thon Hotels for at gjestene kunne gi tilbakemeldinger og anmelde sine hotellbesøk via hotellenes hjemmesider. Thon Hotels var på dette tidspunktet trolig den første hotellkjeden i verden med egne online gjesteanmeldelser.

2011 var det første hele operative året hvor denne type gjestetilbakemeldinger ble foretatt, og pr. mai 2012 er det mottatt og publisert 12 500 anmeldelser fordelt på alle hotellene i Thon Hotels-kjeden.

Nettløsningen er en viktig kanal for å engasjere hotellenes gjester. I tillegg innbyr kjeden til dialog og mottar nyttige tilbakemeldinger på våre produkter. Løsningen er blitt godt mottatt av både gjester, brukere av hjemmesidene og hotellene i Thon Hotels.

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.

Thon Hotels hotelloversikt 2012

Thon Hotels Norge	Sted	Antall rom
Thon Hotel Opera	Oslo	434
Hotel Bristol	Oslo	251
Thon Hotel Slottsparken	Oslo	248
Thon Hotel Astoria	Oslo	180
Thon Hotel Munch	Oslo	180
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	107
Thon Hotel Vika Atrium	Oslo	79
Thon Hotel Alta	Alta	150
Thon Hotel Vica	Alta	24
Thon Hotel Arendal	Arendal	120
Thon Hotel Vette	Asker	155
Thon Hotel Bergen Airport	Bergen	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	122
Thon Hotel Torghatten	Brønnøysund	43
Thon Hotel Høvik ^{1) 2)}	Bærum	104
Thon Hotel Elverum ^{1) 2)}	Elverum	95
Thon Hotel Bjørneparken	Flå	56
Thon Hotel Oslo Airport	Gardermoen	435
Thon Hotel Gardermoen	Gardermoen	260
Thon Hotel Halden ¹⁾	Halden	88
Thon Hotel Hammerfest	Hammerfest	65
Thon Hotel Harstad	Harstad	141
Thon Hotel Saga ^{1) 2)}	Haugesund	107
Thon Hotel Kautokeino	Kautokeino	65
Thon Hotel Kirkenes	Kirkenes	144
Thon Hotel Wergeland ¹⁾	Kristiansand S	30
Thon Hotel Kristiansund	Kristiansund N	100
Thon Hotel Backlund ¹⁾	Levanger	65
Thon Hotel Arena	Lillestrøm	355
Thon Hotel Lillestrøm	Lillestrøm	51
Thon Hotel Triaden	Lørenskog	147
Thon Hotel Moldefjord	Molde	84
Thon Hotel Sandven	Norheimsund	32

Thon Hotels Norge	Sted	Antall rom
Thon Hotel Sandnes ¹⁾	Sandnes	92
Thon Hotel Oslofjord	Sandvika	246
Thon Hotel Skeikampen	Skeikampen	115
Thon Hotel Ski	Ski	109
Thon Hotel Høyers	Skien	100
Thon Hotel Maritim	Stavanger	223
Thon Hotel Lofoten	Svolvær	161
Thon Hotel Tromsø	Tromsø	152
Thon Hotel Polar	Tromsø	130
Thon Hotel Gildevangen	Trondheim	163
Thon Hotel Trondheim	Trondheim	115
Thon Hotel Prinsen ¹⁾	Trondheim	81
Thon Hotel Brygga	Tønsberg	68
Thon Hotel Hallingdal	Ål	60
Thon Hotel Ålesund ¹⁾	Ålesund	105
Thon Hotel Åsgårdstrand	Åsgårdstrand	78
SUM		8 576

Thon Hotels Utland	Sted	Antall rom
Thon Hotel Brussels City Centre	Brussel	454
Thon Hotel EU ²⁾	Brussel	405
Thon Residence EU ²⁾	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
SUM		1 757

¹⁾ Franchise Thon Hotels²⁾ Åpner / ny i 2012



LANDLIG IDYLL

Naturlig, lekent og med barna i fokus. På SÆTEREN GÅRD i Bærum er det full aktivitet hele året!



I skogen er det laget hinderløype av naturlige materialer der både små og store kan utfordre balansekunstene.



På Sæteren Gård er det flust med aktiviteter gjennom hele året. Matlagingen foregår stort sett utendørs.

OM SÆTEREN GÅRD

- Den Norske Turistforening (DNT) kjøpte Sæteren Gård av Statsbygg i 2000 etter å ha fått dekket finansieringen av Olav Thon.
- Stedet ligger i Bærumsmarka og drives i dag av DNT Oslo og Omegn og Barnas Turlag.
- Gården er spesielt tilrettelagt for barn og på området står flere hus og hytter som kan leies for dagsbesøk eller overnatting.
- Eiendommen består av 120 mål utmark, 60 mål innmark og bygninger som hovedhus, bestyrerbolig, låve, stabbur, stall, gapahuk og koier. Flere av bygningene er blitt finansiert av Olav Thon.
- Sæteren Gård har i dag omlag 100 overnattingsplasser fordelt på gapahuk, lavvoer, koier og sovehus. I høysesongen fra mai til oktober har stedet cirka 1 000 overnattingsbesøk pr. måned.
- Sæteren Gård fungerer som en ubetjent hytte med tilsynsvertskap. Overnatting må bestilles på forhånd.
- Målet er å gi flest mulig barn og voksne anledning til å oppleve et morsomt, aktivt, allsidig, enkelt, naturvennlig og trygt friluftsliv. Mer informasjon på nettsiden: www.turistforeningen.no/seterengard.

Solen skinner og humlene surrer. En og annen fugl kvitrer lystig i det fjerne og fra store bålpanner dufter det av god, gammeldags turmat. Det suser i trekronene og ikke minst: Det kryr av glade og forventningsfulle barn som enten er på dagstur eller overnattingsbesøk. På Sæteren Gård høres latter, skrik og skrål alle veier.

– Vi har besøk av skoleklasser, barnehagegrupper og familier hele året, men høysesongen er fra tiden etter påske og frem til og med september måned, sier bestyrer Jan Kenneth Gussiås. Sammen med kone og to barn bor han på Sæteren Gård og tar seg av alt det praktiske.

– Vi er primært et leirsted for skoler og barnehager, og ofte er mange grupper på besøk her samtidig. Men vi er åpne for alle, enten man er en større gruppe som skal overnatte eller barn og voksne på søndagstur, sier Gussiås.

Populært turmål

Sæteren Gård ligger idyllisk til i Bærumsmarka og er et friluftsområde med en rekke aktivitetsmuligheter for barn og unge. Hinderløype, eventyrsti, natursti, orienteringsopplegg, lawo og gapahuk, for å nevne noe. På området er det blant annet oppført et eget sovehus, stabbur, en gammel stall, låve og flere små koier. I tillegg finnes hovedhus

med kjøkken og en bestyrerbolig. Den Norske Turistforening (DNT) kjøpte gården av Statsbygg i 2000 etter at Olav Thon gikk inn og finansierte kjøpet. I dag drives stedet av lokallaget DNT Oslo og Omegn og Barnas Turlag.

– Engasjementet og den økonomiske støtten fra Olav Thon har vært uvurderlig, sier daglig leder Sverre Larssen i DNT Oslo og Omegn. Han mener uten tvil at Sæteren Gård slik den fremstår i dag, aldri hadde blitt en realitet uten denne støtten.

– Hadde det ikke vært for Olav Thon, så hadde ikke Sæteren Gård eksistert. Så enkelt er det, sier Sverre Larssen og utdyper: – Da gården ble lagt ut for salg viste Olav Thon umiddelbart interesse. Vi var overlykkelige da han finansierte kjøpet, men ikke nok med det. Alle bygningene var meget falleferdige og jeg fortalte Olav Thon at vi også trengte midler til restaurering og rehabilitering. «Det skal nok bli en råd med det,» sa han – og enden på visa var at Olav Thon også sørget for istandsettelse av de viktigste bygningene på gården, sier Sverre Larssen.

Den offisielle åpningen av Sæteren Gård skjedde i 2006 og området er populært året rundt. I høysesongen har gården om lag tusen gjestedøgn i måneden, eller i snitt rundt 40 overnattingsgjester pr. dag.



Inne i lavvoen er det tregulv og bål plass. Med reinskinn og levende flammer er man garantert god stemning.



En romslig gapahuk ligger i Solskinnslia og gir muligheter for overnatting til om lag 20 personer.

– Det er flott å se at Olav Thon satser på barn og ungdom. Det gjør oss både ydmyke og stolte, sier Sverre Larssen i DNT Oslo og Omegn.

Engasjert bidragsyter

Olav Thon Gruppen har i lang tid vært en engasjert samfunnsaktør, og Den Norske Turistforening er kjent for å ligge Olav Thons hjerte svært nær. Daglig leder Trond Solvang i Olav Thon stiftelse for samfunnsnyttige formål sier det slik:

– Turistforeningen har en unik posisjon i Olav Thons bevissthet. Uansett hvilken jakke han har på seg, så er DNT-logoen alltid festet på jakkeslaget. Gleden over naturen som kilde til motivasjon, kreativitet og inspirasjon er en underliggende drivkraft, og for Olav Thon er vern gjennom aktiv bruk en viktig rettesnor.

Trond Solvang understreker også Olav Thons sterke engasjement for barn og unge.

– I tillegg til selv å finne glede og mening i naturen, er Olav Thon opptatt av å inspirere barn og unge og gi dem muligheter til å gjøre sine egne erfaringer. For ham er det viktig å gi den oppvoksende generasjonen positive opplevelser knyttet til natur- og friluftsliv. Sæteren Gård er i så måte et godt eksempel på hvordan dette verdigrunnlaget avspeiler seg i praktisk handling, sier Trond Solvang.

Hadde det ikke vært for Olav Thon, så hadde ikke Sæteren Gård eksistert. Så enkelt er det.

Sverre Larssen, daglig leder i DNT Oslo og Omegn

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.



Øvrige virksomheter

Norsk Pantelotteri AS

Selskapets hovedaktivitet er drift av Pantelotteriet Panto. Lotterikonseptet Panto utnytter en kontantstrøm som tidligere ikke ble benyttet til lotterier; og innsatsen er utelukkende tomflasker, og -bokser. Panto eies i fellesskap av Olav Thon Gruppen og Norges Røde Kors, og tanken er at lotteriet skal bidra miljøøkonomisk ved at flere panter flasker og samtidig skape en varig inntektskilde for Norges Røde Kors. Overskuddet fra Panto går i sin helhet til Norges Røde Kors, som siden oppstarten har mottatt over 33 millioner kroner fra pantelotteriet.

Unger Fabrikker

Unger Fabrikker AS er en industribedrift i Fredrikstad som produserer og selger innsatsvarer til såpe- og kosmetikk-industrien. Bedriften hadde en omsetning på 453 millioner kroner i 2011 og sysselsatte 90 årsverk. 91 % av selskapets omsetning er eksport.

Conrad Langaard

Conrad Langaard AS driver engroshandel av tobakksvarer. I 2011 var omsetningen 59 millioner kroner og selskapet sysselsatte 26 årsverk.

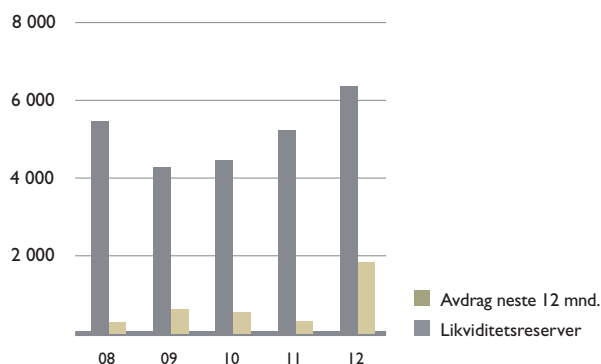
Follo Fjernvarme

Selskapets virksomhet er produksjon, salg og distribusjon av fjernvarme. Selskapet omsatte i 2011 for 32 millioner kroner og sysselsatte 3 årsverk.

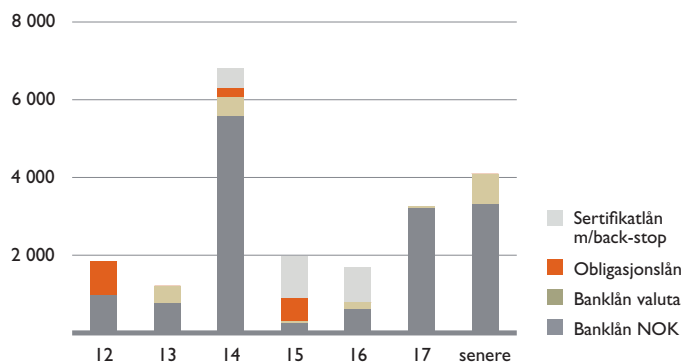
Ski Kinosenter

Selskapet driver Ski Kinosenter med tilhørende kafé og kiosk som ligger i Ski Storsenter. Samlede driftsinntekter var 30 millioner kroner i 2011 og selskapet sysselsatte 14 årsverk.

Likviditetsreserver og avdrag neste 12 mnd. (mill. kr)



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 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 egenkapital pr. 31.12.11 var 9 922 millioner kroner (8 990), og egenkapitalandelen var 28 % (26).

Ved årsskiftet hadde Gruppen en rentebærende gjeld på 20 868 millioner kroner (21 751).

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 6 361 millioner kroner (5 231), bestående av kortsiktige plasseringer på 1 205 millioner kroner (1 211) og ubenyttede kredittrammer på 5 155 millioner kroner (4 020).

Avdragsprofil

Gruppens rentebærende gjeld på 20 868 millioner kroner (21 751) har en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 4,9 år (6,1). 9 % (1) av gjelden forfaller i 2012, 56 % (49) i perioden 2013 – 2016, mens 35 % (50) forfaller i 2017 eller senere.

Renteforfallstruktur

Ved årsskiftet var gjennomsnittrenten for Gruppens portefølje av lån og finansielle instrumenter 4,7 % (4,4). For lån i norske kroner var gjennomsnittrenten 4,8 % (4,5).

Vektet gjennomsnittlig rentebinding var 5,7 år (4,5). 33 % (39) av gjelden skal rentereguleres i 2012, 4 % (14) i årene 2013 – 2016, mens 63 % (47) av gjelden har rentebinding utover 5 år.

Valutafinansiering

Fremmedkapitalfinansieringen av datterselskapene i utlandet foretas i lokal valuta. Ved årsskiftet utgjorde valutalån 10 % (9) av Gruppens rentebærende gjeld, fordelt på svenske kroner (6 %) og euro (4 %).

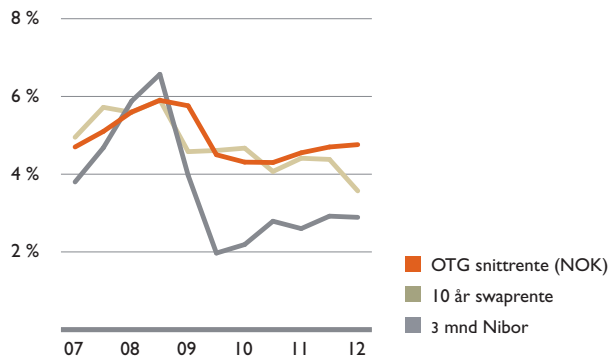
Finansieringskilder

Gruppens låneportefølje er sammensatt av langsiktige lån opptatt i norske og nordiske finansinstitusjoner samt lån opptatt direkte i det norske kapitalmarkedet. I kapitalmarkedet er Olav Thon Gruppens låntakere Olav Thon Eiendomselskap ASA og Thon Holding AS.

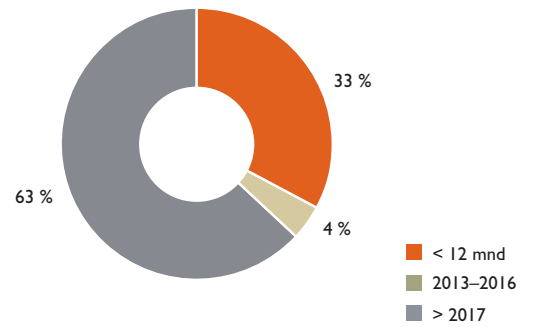
Pr. 31.12.11 har Gruppen lån og ubenyttede kredittrammer på totalt 26 023 millioner kroner (25 771) hvorav 5 155 millioner kroner (4 020) var ubenyttet.

Ved årsskiftet var Gruppens bankfinansiering på 21 843 millioner kroner (22 516) hvorav 5 155 millioner kroner (4 020) var ubenyttet. En vesentlig del av bankfinansieringen er etablert i form av revolverende kredittrammer med lang løpetid.

Renter



Renteregulering



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 17 sertifikatlån med totalt utestående 2 475 millioner kroner (1 550). I obligasjonsmarkedet hadde konsernet utestående fem lån på til sammen 1 705 millioner kroner (1 705) på samme tidspunkt.

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

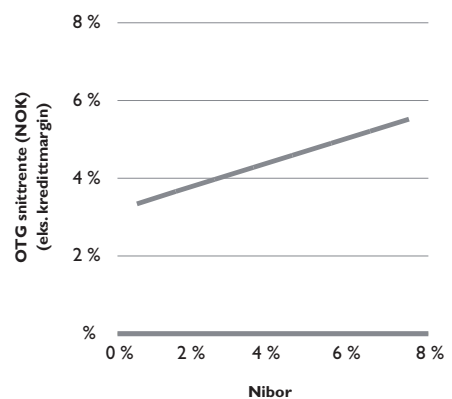
Renteutviklingen

De kortsiktige og langsiktige markedsrentene viste en ulik utvikling i 2011. Den kortsiktige markedsrenten (3 mnd. NIBOR) steg til 2,89 % (2,60), mens den langsiktige markedsrenten (10 års swap) falt til 3,54 % (4,40).

Kredittmarkedet

Indikert kredittmargin for Olav Thon Eiendomsselskaps 5 års obligasjonslån økte til 1,40 % (1,25), mens kredittmarginen for sertifikatlån med 12 måneders løpetid ble redusert til 0,00 % (0,05). Kredittmarginen for Thon Holding i kapitalmarkedet er normalt mellom 0,05–0,10 prosentpoeng høyere enn for Olav Thon Eiendomsselskap.

Rentesensitivitet



Nøkkeltall

Millioner kroner	2011	2010	2009
Resultat			
Leieinntekter (eksterne)	3 070	2 869	2 640
Driftsinntekter	7 499	7 291	6 510
Driftsresultat	2 571	2 393	2 054
Netto rentekostnader	960	881	814
Resultat før skatt	1 629	1 527	1 334
Soliditet			
Bokført egenkapital	9 922	8 990	8 130
Bokført egenkapitalandel	28 %	26 %	25 %
Sum eiendeler	34 941	34 335	32 217
Likviditet			
Likviditetsreserver ¹⁾	6 361	5 231	4 463
Avdrag neste 12 mnd	1 838	315	556
Kontantstrøm drift ²⁾	1 786	1 665	1 569
Netto rentebærende gjeld / Kontantstrøm drift	11,3	12,0	12,3
Rentedekningsgrad ³⁾	3,2	3,3	3,0
Gjeld			
Rentebærende gjeld	20 868	21 751	20 622
Andel valutalån	10 %	9 %	8 %
Løpetid lån (år)	4,9	6,1	6,6
Rente pr. 31.12 (lån i nok)	4,8 %	4,5 %	4,3 %
Rentesikring (over 1 år)	67 %	60 %	57 %
Eiendommer			
Netto investeringer	1 628	2 575	2 502
Leieinntektsnivå ⁴⁾	3 785	3 650	3 400
Ledighet	2 %	2 %	3 %
Bokført verdi eiendomsportefølje	30 761	29 727	28 000
Implisitt brutto yield	12 %	12 %	12 %
Omsetning kjøpesenter ⁵⁾	57 863	55 017	44 048
Hotell ⁶⁾			
Hotellrom	9 784	9 986	9 482
RevPAR (inntekt pr. rom)	464	452	473
Rompris	833	834	842
Belegg	56 %	54 %	56 %

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

¹⁾ Bankinnskudd o.l. + Ubenyttede lånerammer

²⁾ Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter - Endring i driftsrelaterte tidsavgrensningsposter

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

⁴⁾ Inkludert markedsleie for konserninterne leietakere

⁵⁾ Eide og / eller forvaltede

⁶⁾ Thon Hotels



Årsberetning 2011

I 2011 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 og hotellmarkedet viste en moderat vekst.

Olav Thon Gruppen hadde et godt år også i 2011, og oppnådde det høyeste resultatet i Gruppens historie.

Hovedpunktene i regnskapet er som følger:

- Olav Thon Gruppens driftsinntekter beløp seg til 7 499 millioner kroner (7 291)
- Gruppens resultat før skatt økte med 7 % til 1 629 millioner kroner (1.527)
- Gruppens bokførte egenkapital steg til 9 922 millioner kroner (8 990) og egenkapitalandelen til 28 % (26). Verdijustert egenkapital vurderes å være vesentlig høyere.
- Leienivået i eiendomsporteføljen utgjorde ved årsskiftet 3 785 millioner kroner (3 650) og ledigheten var på 2 % (2)
- Omsetningen i Gruppens kjøpesenterportefølje økte med 5 % til 57,9 milliarder kroner.
- Thon Hotels «Inntekt per tilgjengelig rom» (RevPAR) økte med 3 % til 464 kroner (452)
- Ved årsskiftet var Gruppens likviditetsreserve 6 361 millioner kroner (5 231)

Resultat- og balansesammendrag

Olav Thon Gruppens resultat før skatt beløp seg til 1 629 millioner kroner (1 527).

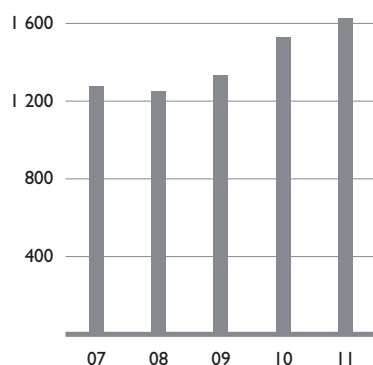
Gruppens eiendeler hadde ved årsskiftet en bokført verdi på 34 941 millioner kroner (34 335). Bokført egenkapital utgjorde 9 922 millioner kroner (8 990) og egenkapitalandelen var 28 % (26).

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 2011 beløp seg til 7 499 millioner kroner (7 291). Veksten forklares av økte driftsinntekter i hotellområdet og økte leieinntekter, men dempes av lavere salgsinntekter fra boliger produsert for videresalg på 114 millioner kroner (334).

Resultat før skatt (mill. kr)



Gruppens resultat før skatt økte til 1 629 millioner kroner.

Det henvises til senere avsnitt for ytterligere detaljer om virksomhetsområdene.

Samlede driftskostnader utgjorde 4 928 millioner kroner (4 898). Produksjonskostnader på boliger for videresalg beløp seg til 54 millioner (225).

Ordinære av- og nedskrivninger beløp seg til 511 millioner kroner (479), mens driftskostnadene for øvrig viser en stabil utvikling.

Olav Thon Gruppens driftsresultat i 2011 ble dermed 2 571 millioner kroner (2 393).

Finanskostnader

Gruppens netto finansposter (eksklusiv resultat i tilknyttede selskap) er kostnadsført med 918 millioner kroner (878).

Finanskostnader øker fra foregående år både som følge av noe høyere gjennomsnittlig rentebærende gjeld i perioden (100 millioner kroner) og gjennomsnittrente (0,2 prosentpoeng).

Resultat i tilknyttede selskaper beløp seg til -23 millioner kroner (+12), og forklares i hovedsak av at det ble foretatt en betydelig nedskrivning av et anleggsmiddel i et tilknyttet selskap.

Kontantstrøm og likviditet

I 2011 var netto kontantstrøm fra driften 1 786 millioner kroner (1 665), mens endring i arbeidskapitalen var 816 millioner kroner (-173). Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var dermed på 2.601 millioner kroner (1 492).

Netto kontantstrøm fra investeringsaktivitetene var -1 407 millioner kroner (-1 568), mens netto kontantstrøm fra finansieringsaktivitetene, blant annet i form av nedbetaling av gjeld, belastet likviditeten med 1 173 millioner kroner (94).

I 2011 økte dermed Gruppens likviditetsbeholdning med 21 millioner kroner (18).

Ved årsskiftet var Gruppens likviditetsreserve 6 361 millioner kroner (5 231). Likviditetsreserven besto av kortsiktige

plasseringer på 1 205 millioner kroner (1 211) og ubenyttede langsiktige kredittrammer på 5 155 millioner kroner (4 020).

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 er av betydning for bedømmelsen av Gruppens stilling og resultat pr. 31.12.2011.

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.

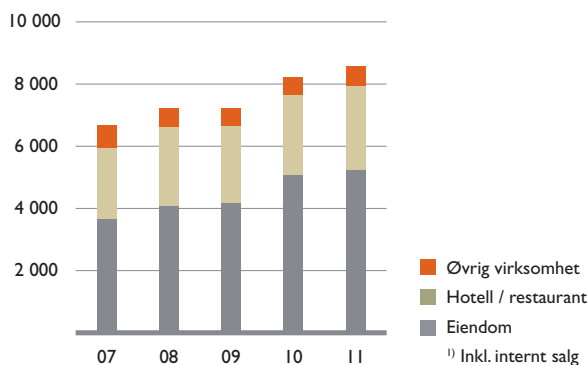
Det vurderes at ovennevnte forhold og det generelle arbeidsmiljøet er tilfredsstillende.

Ved utgangen av 2011 var det 2 939 årsverk (2 576) i Olav Thon Gruppen. Antall årsverk fordelte seg med 2 643 i Norge, 254 i Belgia, 27 i Nederland og 15 i Sverige. Av Gruppens ansatte er 53 % kvinner og 47 % menn.

Sykefraværet i 2011 utgjorde 5,5 % (4,2 %).

I 2011 oppsto det en alvorlig arbeidsulykke ved datterselskapet Unger fabrikker AS. Utover denne alvorlige

Omsetning ¹⁾ (mill. kr)



Gruppens driftsinntekter i 2011 beløp seg til 7 499 millioner kroner.

hendelsen er det 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.

Miljømessig status

Gruppen forurensrer 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 avfallshåndtering, innkjøpsfokus på miljøvennlige produkter, tilbud om økologisk mat på hotellene og betydelig energisparing.

Olav Thon Gruppen forvalter en betydelig eiendomsmasse 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 5 240 millioner kroner (5 063) (inkl. internt salg).

Økningen i driftsinntektene forklares i stor grad av økte leieinntekter, både som følge av nye eiendommer, ferdigstilte

av eiendomsprosjekter og dessuten av en generell leievekst i eiendomsporteføljen, men dempes noe av lavere inntekter fra boligprosjekter under oppføring.

Leienivået for Gruppens eiendomsportefølje økte i 2011 med 4 % til 3 785 millioner kroner (3 650), og ledigheten utgjorde 2 % (2).

Eiendomsporteføljen fordeles på følgende segmenter (målt etter leienivå):

- 61 % Handel
- 16 % Kontor
- 16 % Hotell
- 7 % Øvrig

Leieinntektene kommer fra følgende geografiske områder:

- 59 % Oslo-regionen
- 34 % Øvrige deler av Norge
- 7 % Utlandet

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

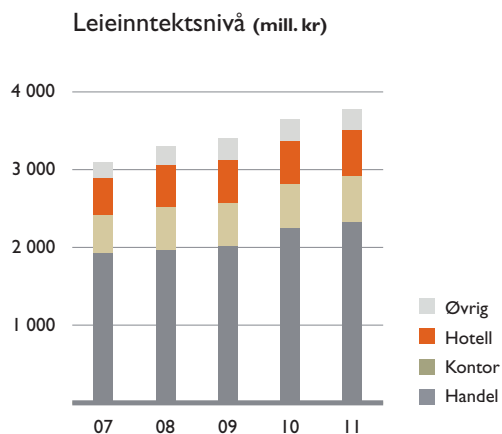
Kjøpesentereiendom

Leienivået for Gruppens egneide kjøpesentre økte i 2011 til ca. 2 120 millioner kroner (2 050).

Ved årsskiftet hadde Gruppen 64 (60) kjøpesentre i eie og 24 (21) i forvaltning for eksterne eiere.

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

Den samlede kjøpesenterporteføljen hadde i 2011 en omsetning på 57,9 milliarder kroner (55,0), medregnet 12,8 milliarder kroner (11,7) i sentre som forvaltes for eksterne eiere. Samlet omsetning i de 88 norske sentrene var 52,5 milliarder kroner (50,1). I kjøpesentrene som eies av Gruppen vurderes den organiske omsetningsveksten til ca. 2 %. I de tre svenske kjøpesentrene, som er plassert like ved grensen til Norge, økte omsetningen med 6 % til 6,1 milliarder svenske kroner (5,8).



Leienivået for Gruppens eiendomsportefølje økte i 2011 med 4 % til 3 785 millioner kroner.

Øvrig næringsseidom

Leienivået for Gruppens øvrige næringsseidom (medregnet boliger for utleie) økte til 1 665 millioner kroner (1 600).

For ytterligere informasjon om eiendomsområdet henvises til sidene 9–14.

Hotellområdet

Omsetningen i hotellområdet (inkl. internt salg) var 2.692 millioner kroner (2.590). I omsetningstallet er driftsinntekter fra frittstående serveringsvirksomheter inkludert med 162 millioner kroner (149).

Omsetningen gjenspeiler markedsutviklingen i det norske hotellmarkedet, og omsetningsveksten fra foregående år forklares i tillegg av nye hoteller.

Thon Hotels

Thon Hotels er en landsdekkende hotellkjede med nesten 8 500 rom fordelt på 60 hoteller i Norge. 52 av hotellene drives av konsernet, mens 8 opereres av eksterne franchise-takere.

Hotellporteføljen består i hovedsak av sentralt beliggende byhoteller, og de aller 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.

I tillegg til hotellene i Norge har Thon Hotels over 1 700 rom utenfor Norge, fordelt på 5 hoteller og 2 appartmentshotell i Brussel, ett i Rotterdam og ett i Sverige.

Thon Hotels har de senere år blitt bygget opp til en landsdekkende hotellkjede, og er de siste tre år utvidet med ca. 1.500 nye rom fordelt på 11 hoteller, de fleste i nye byer og tettsteder. Erfaringsmessig oppnås det i en periode lavere belegg og rompris ved åpning av hoteller i nye geografiske områder enn på eksisterende hoteller i storbyene.

Thon Hotels Norge hadde i 2011 en gjennomsnittlig rompris på 844 kroner (842), mens beleggsprosenten økte til 55 (54). Nøkkeltallet RevPAR økte dermed 2 % til 461 (451).

I Brussel oppnådde Thon Hotels en gjennomsnittlig rompris på 96 euro (96), mens beleggsprosenten økte til 66 % (61). RevPAR i Brussel økte dermed med 8 % til 63 euro (58).

For Thon Hotels bidro høyere RevPAR og stabile kostnader til resultatfremgang fra foregående år både i Norge og i Brussel.

For ytterligere informasjon om Thon Hotels henvises til sidene 19–21.

Restaurantdrift

Thon Holding konsernet eier og driver 10 serveringssteder utenfor hotellene. Samlet omsetning i 2011 var 162 millioner kroner (149). Den samlede restaurantvirksomheten viste resultatfremgang fra forrige år.

Øvrige virksomhetsområder

Virksomhetsområdet omfatter all virksomhet utenfor hovedvirksomhetene eiendoms- og hotellområdet. De samlede driftsinntektene i denne virksomheten var i 2011 647 millioner kroner (562).

Den største enheten, Unger Fabrikker, hadde i 2011 en omsetning på 453 millioner kroner (378), og et resultat før skatt på 8 millioner kroner (29).

Investeringer

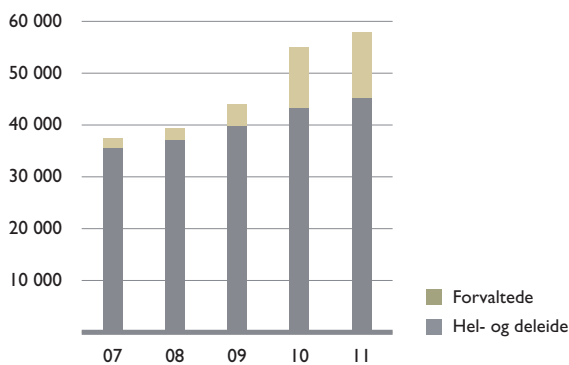
Gruppens samlede netto investeringer i 2011 beløp seg til 1 628 millioner kroner (2 575) og gjelder både eiendoms-kjøp, investeringer i eiendomsprosjekter under oppføring og rehabilitering av eksisterende eiendomsportefølje.

Større eiendomskjøp

• Lillehammer Strandpark

Konsernet har kjøpt 90 % av andelene i Lillehammer Strandpark ANS som eier en bygningsmasse på ca. 15 700 kvm. i Lillehammer. Eiendommen grenser til kjøpesenteret Strandtorget, og det foreligger planer om en utbygging av eiendommen med ca. 36 000 kvm.

Kjøpesenteromsetning (mill. kr)



I 2011 var samlet omsetning i kjøpesentrene 57,9 milliarder kroner.

- **Geilosenteret og Tunet kjøpesenteret**

Konsernet har ervervet 50 % av aksjene i Geilosenteret AS. Selskapet eier kjøpesentrene Tunet og Geilosenteret (80 %) på Geilo i Hol kommune. Sentrene har et samlet handelsareal på ca. 9 000 kvm. og forvaltes av Gruppen.

Eiendomsutvikling

Eiendomsutvikling er en vesentlig del av Olav Thon Gruppens eiendomsvirksomhet, og i 2011 ble det ferdigstilt et nytt kontorbygg i Oslo sentrum i tillegg til at det er gjennomført utvidelser av 3 kjøpesentre og 2 hoteller.

Ved inngangen til 2012 gjennomføres ombygging og utvidelser av 9 kjøpesentre, 1 hotell i Brussel samt rehabilitering og oppføring av flere eiendommer i Oslo sentrum.

For en mer detaljert oppstilling over eiendomsprosjekter som ble ferdigstilt i 2011 og eiendomsprosjekter under oppføring, henvises til side 15.

Finansielle forhold/ 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 å sikre finansiell handlefrihet til å kunne utnytte investeringsmuligheter raskt.

Ved årsskiftet hadde Gruppen en rentebærende gjeld på 20 868 millioner kroner (21 751). 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 26 023 millioner kroner (25 771). Kapitalmarkedet blir en stadig viktigere finansieringskilde, og ved årsskiftet hadde Gruppen utestående sertifikat- og obligasjonsgjeld på 4 180 millioner kroner (3 255).

Gruppens gjeld hadde ved årsskiftet en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 4,9 år (6,1). 9 % av gjelden forfaller i 2012 og refinansieringsbehovet 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 risiko er knyttet til utviklingen i det norske eiendoms- og hotellmarkedet, som igjen er tett knyttet til utviklingen i norsk økonomi.

Markedet for næringseiendom

Veksten i norsk økonomi var i 2011 økende. Etterspørselen etter næringseiendom var relativt høy, men finansuroen i 2. halvår bidro til et lavere transaksjonsvolum enn tidligere antatt. Alt i alt betraktes 2011 likevel som et positivt 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

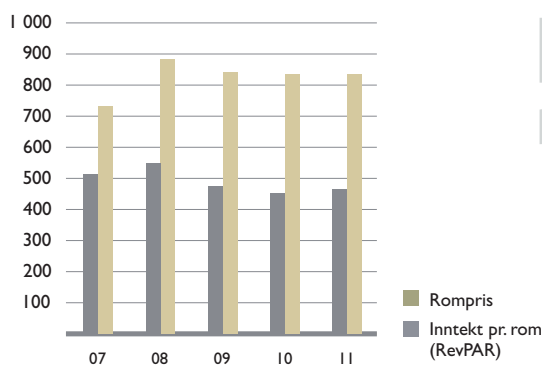
Det samlede transaksjonsvolumet i markedet for nærings-eiendom (med verdi over 50 millioner) var i 2011 omtrent på nivå med 2010, og prisene viste en økende tendens for de mest attraktive eiendommene.

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

Hotellmarkedet

Etterspørselen etter hotellrom steg i 2011, og antall overnattinger økte med 4 % til 19,2 millioner. Hotellkapasiteten i Norge ble også utvidet, og antall hotellrom økte med 3 %.

Rompris og inntekt pr. hotellrom



For Thon Hotels bidro høyere RevPAR og stabile kostnader til resultatfremgang fra foregående år både i Norge og i Brussel.

Hotellenes gjennomsnittsblegg økte med 1 prosentpoeng til 52 %, og gjennomsnittlig rompris økte med 1 % til 866 kroner.

Nøkkeltallet RevPAR utgjorde dermed 450 kroner, en økning på 3 % fra foregående år.

Hotellmarkedet deles inn i tre hovedsegmenter, med andel av totalmarkedet i 2011:

- Ferie- og fritidsreiser 49 % (48)
- Individuelle yrkesreiser 38 % (38)
- Kurs- og konferansereiser 13 % (14)

Omsetningen i «ferie- og fritidsreiser» økte med 5 % fra foregående år, mens «individuelle yrkesreiser» og «kurs- og konferansereiser» økte med hhv. 4 % og 1 %.

Hotellmarkedet i Brussel utviklet seg også positivt, og gjennomsnittlig rompris økte med 7 % til 110 Euro. Gjennomsnittsblegget økte med 2 prosentpoeng til 70 %, slik at at RevPAR for hotellene i Brussel økte med 10 % til 77 Euro.

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.

61 % 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 2011 relativt lav, men det forventes økt vekst i tiden fremover. Rammebetingelsene for konsernets kjøpesenter- og sentrale handelseiendommer vurderes derfor som positive.

16 % av leieinntektene kommer fra kontoreiendommer, hovedsakelig i Oslo-området. Eiendommene er utleid til et stort antall leietakere fra ulike bransjer, og leiekontraktene har også i dette segmentet en balansert forfallsstruktur.

16 % av leieinntektene kommer fra hotelleiendommer, som i all hovedsak er utleid på langsiktige leiekontrakter til Thon Hotels, konsernets 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 økende. På tross av økende vekst, er utviklingen i norsk og internasjonal økonomi fortsatt usikker. Det forventes derfor en moderat vekst i hotellmarkedet både i Norge og i Brussel i tiden fremover.

Finansiell risiko

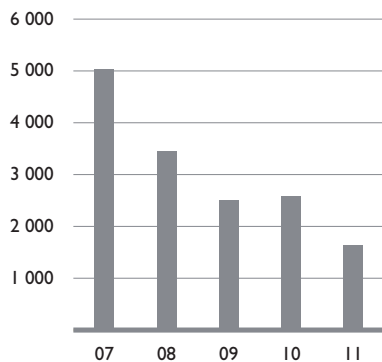
Den største finansielle risiko for Olav Thon Gruppen er knyttet til Gruppens tilgang til og prisen på finansiering i bank- og kapitalmarkedet.

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.

Renteutviklingen

De kort- og langsiktige markedsrentene viste en ulik utvikling i 2011. Den kortsiktige markedsrenten (3 mnd. NIBOR)

Netto investeringer (mill. kr)



Gruppens samlede netto-investeringer beløp seg til 1 628 millioner kroner.

steg til 2,89 % (2,60), mens den langsiktige markedsrenten (10 års swap) falt kraftig til 3,54 % (4,40).

Kredittmarkedet

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

Indikert kredittmargin for Olav Thon Eiendomsselskaps 5 års obligasjonslån økte til 1,40 % (1,25), mens kredittmarginen for sertifikatlån med 12 måneders løpetid ble redusert til 0,00 % (0,05). 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 6 361 millioner kroner (5 231), og besto av kortsiktige plasseringer på 1 205 millioner kroner (1 211) og ubenyttede kredittrammer på 5 155 millioner kroner (4 020).

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 dersom sertifikatmarkedet ikke skulle fungere tilfredsstillende.

Gruppens langsiktige rentebærende gjeld på 20,868 millioner kroner (21.751) har følgende avdragsprofil:

- Avdrag i 2012: 9 % (1)
- Avdrag mellom 2013 og 2016: 56 % (49)
- Avdrag i 2017 eller senere: 35 % (50)

Ved årsskiftet hadde gjeldsporteføljen en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 4,9 år (6,1).

Rente- og valutarisiko

Renterisikoen knyttes til endringer i kontantstrøm, resultat og egenkapital som følge av rentendringer 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 resultat-effekten av rentendringer i det kortsiktige rentemarkedet ved å ha en andel langsiktig rentebinding.

Ved årsskiftet hadde Gruppen følgende renteforfallsstruktur:

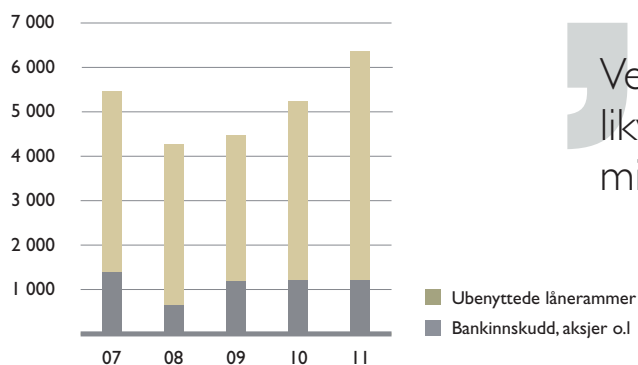
- Renteforfall i 2012: 33 % (39)
- Renteforfall mellom 2013 og 2016: 4 % (14)
- Renteforfall i 2017 eller senere: 63 % (47)

Gjennomsnittlig rentebinding var ved årsskiftet 5,7 år (4,5), og gjennomsnittrenten for porteføljen av lån og finansielle instrumenter var 4,7 % (4,4).

Gruppens totale portefølje av lån og ubenyttede kreditt-rammer var 26 023 millioner kroner ved årsskiftet og er sammensatt av følgende valutaer:

- Norske kroner
92 %, med snittrente på 4,8 % (4,5)
- Svenske kroner
5 %, med snittrente på 4,2 % (4,0)
- Euro
3 %, med snittrente på 2,7 % (2,4)

Likviditetsreserver (mill. kr)



Ved årsskiftet var Gruppens likviditetsreserver 6 361 millioner kroner.

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 valutasiokringsinstrumenter.

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 leiekraft 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 avtakende, og det er en vesentlig usikkerhet knyttet til den makroøkonomiske utviklingen i tiden fremover. Det er en risiko for at statsgjeldskrisen vil føre industrilandene inn i en lavkonjunktur.

I Norge er veksten fortsatt relativt høy, og de fleste områder av norsk økonomi utvikler seg positivt. Som følge av den internasjonale utviklingen er også fremtidsutsiktene for norsk økonomi svekket, og Norges Bank har derfor satt ned styringsrenten til 1,75 % i desember og til 1,50 % i mars i år.

Det forventes en relativt høy vekst i privatkonsumet i Norge også i tiden fremover; og rammebetingelsene for Gruppens kjøpesentre vurderes derfor som positive.

Ledigheten i kontormarkedet i Oslo falt i fjor og leieprisene viste en økende tendens. Kontorleiemarkedet vurderes som konjunkturfølsomt, og det er derfor økt risiko for at den positive utviklingen vil dempes i tiden fremover.

På tross av den makroøkonomiske usikkerheten forventes en moderat vekst i hotellmarkedet både i Norge og i 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.

Totalt sett vurderes Gruppens solide markedsposisjon i eiendoms- og hotellmarkedet og sterke finansielle stilling å bidra til fortsatt gode resultater i tiden fremover.

Oslo, 31. mai 2012

Olav Thon



Regnskap

- 38** Resultatregnskap
- 39** Balanse
- 40** Kontantstrømanalyse
- 41** Regnskapsprinsipper
- 42** Noter, I–I7
- 54** Revisjonsberetning

Resultatregnskap

(Beløp i 1 000 kr)	Note	2011	2010
Leieinntekter		3 070 009	2 868 691
Losjiiinntekter		1 562 688	1 497 126
Varesalg		1 427 884	1 311 704
Andre driftsinntekter	2,5	1 438 080	1 613 373
Driftsinntekter		7 498 661	7 290 894
Varekostnader	9	-678 306	-578 069
Lønnskostnader	3	-1 104 354	-1 049 491
Ordinære avskrivninger/nedskrivninger	7	-510 566	-478 718
Andre driftskostnader	3,4,5	-2 634 919	-2 791 233
Driftskostnader		-4 928 144	-4 897 511
Driftsresultat		2 570 517	2 393 383
Andel resultat i tilknyttede selskaper		-22 842	12 053
Finansinntekter	6	126 584	88 475
Finanskostnader	6, 17	-1 044 903	-966 602
Netto finansposter		-941 161	-866 074
Resultat før skatter og ekstraordinære poster		1 629 356	1 527 309
Skattekostnad på ordinært resultat	15	-560 903	-550 313
Årsresultat	16	1 068 452	976 996
Majoritetens andel av resultat		909 210	847 221
Minoritetens andel av resultat		159 242	129 775

Balanse pr. 31.12.

(Beløp i 1 000 kr)	Note	2011	2010
EIENDELER			
Immaterielle eiendeler	7	19 637	22 583
Utsatt skattefordel	15	63 271	51 571
Varige driftsmidler	7	31 435 393	30 411 981
Andre finansielle anleggsmidler	8,14	455 675	483 137
Anleggsmidler		31 973 976	30 969 273
Varer	9	212 780	157 701
Fordringer	5,10	1 601 753	2 077 228
Investeringer	11	42 232	41 947
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 109 863	1 088 881
Omløpsmidler		2 966 628	3 365 757
Sum eiendeler		34 940 604	34 335 029
EGENKAPITAL OG GJELD			
Majoritetens andel av egenkapitalen		9 025 528	8 203 177
Minoritetens andel av egenkapitalen		896 606	786 635
Sum egenkapital	16	9 922 135	8 989 812
Pensjonsforpliktelser	3	10 544	16 197
Utsatt skatt	15	1 361 890	1 160 602
Langsiktig gjeld	12	20 819 979	21 723 918
Langsiktig gjeld og avsetning for forpliktelser		22 192 412	22 900 717
Kortsiktig gjeld	13	2 826 057	2 444 500
Sum gjeld		25 018 469	25 345 218
Sum egenkapital og gjeld		34 940 604	34 335 029

Kontantstrømanalyse

(Beløp i 1 000 kr)	2011	2010
Tilført fra årets virksomhet ¹⁾	1 785 760	1 665 478
Endring i varelager, kundefordringer og leverandørgjeld	75 264	-55 915
Endring i tidsavgrensninger og annen arbeidskapital	740 394	-117 483
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter (A)	2 601 418	1 492 080
Investeringer i varige driftsmidler	-1 466 923	-1 604 813
Salg av varige driftsmidler (salgssum)	26 116	103 623
Endring i andre investeringer	34 042	-66 400
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter (B)	-1 406 765	-1 567 590
Opptak av ny gjeld (kort- og langsiktig)	5 273 368	2 547 410
Nedbetaling av gammel gjeld	-6 274 155	-2 201 288
Nettoeffekt av andre kapitalendringer	-172 886	-252 181
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter (C)	-1 173 673	93 941
Netto endring i kontantstrøm gjennom året (A+B+C)	20 980	18 432
Likviditetsbeholdning 01.01	1 088 881	1 070 449
Likviditetsbeholdning 31.12	1 109 861	1 088 881
Ubenyttet del av kassekreditt og andre trekkrettigheter	5 217 000	4 080 000
¹⁾ Tallet fremkommer som:		
Årets resultat	909 210	847 221
Tillagt resultat minoritetsandel	159 242	129 775
+/- Endring utsatt skatt / skattefordel	189 710	221 710
-/+ Realisasjonsgevinst / -tap anleggsmidler	22 686	-17 284
+ Av- og nedskrivninger	510 566	478 718
+/- Endring pensjonsforpliktelser	-5 654	5 339
	1 785 760	1 665 479

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 fellestrekk at 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 driftsøkonomiske prinsipper. Gruppens overordnede målsetting er knyttet til verdiutviklingen 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 eiendoms-massen 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 industriselskaper er kurante varer (råvarer og ferdigvarer) verdsatt til anskaffelseskost respektive tilvirkningskost, mens ukurante varer er verdsatt til anskaffelseskost da disse kan gjenbrukes i produksjon.

I øvrige virksomheter er varebeholdningen verdsatt til anskaffelseskost, og andelen av ukurante varer antas å være ubetydelig.

Finansielle omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi 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 diskonteringsrentesats 3,8 % før skatt ved beregningene (note 3). Skatteeffekten er hensyntatt ved beregning av utsatt skatt.

Vedlikeholdskostnader kostnadsføres når de oppstår, hvilket vurderes å innebære tilfredsstillende innteks- 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 ferdigstillelesgraden 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. kreditrisiko, likviditetsrisiko og renterisiko.

Styret fastsetter målsettinger og rammer for finansiell risiko, og den løpende styring av finansielle risiki er tillagt gruppens finansavdeling. Et viktig element i gruppens finansielle

Note I

forts. regnskapsprinsipper

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 handlegrihet til å kunne utnytte interessante investeringsmuligheter raskt, og dessuten bidra til å redusere den finansielle risikoen vesentlig. Likviditetsrisikoen som oppstår ved refinansiering av konsernets gjeld dempes ved at ulike finansieringskilder anvendes, og at gruppens refinansierings-

behov innenfor de neste 12 måneder balanseres i forhold til likviditetsreserven.

Renterisiko

Gjennom bruk av finansielle instrumenter tilpasses gruppens rentereguleringsprofil til renteforventninger og til definerte målsettinger for renterisiko. For å redusere resultat-effekten av renteendringer 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 ¹⁾

	Ervervsår	Forretningskontor	Eierandel/ stemmerett	Selskapets resultat	Selskapets egenkapital
Thon Gruppen AS (konsern)	2 005	Oslo	100 %	1 123 700	9 084 716
Thon Holding AS (konsern)	1985	Oslo	100 %	618 126	6 085 136
Angvik Investor AS	2004	Molde	25 %	3 000	194 670
Bergen Hotell & Restaurantdrift AS	1985	Oslo	100 %	21 473	16 239
Berlin Property 2 Invest AS	2008	Oslo	23 %	-1 726	45 227
Blålyng AS	1984	Oslo	100 %	-20 038	90 353
Bodø Sentrum AS	2006	Bodø	25 %	127	30 097
Bogstadveien 20 ANS	1991	Oslo	100 %	19 978	111 478
Boutique 31 AS	1985	Oslo	100 %	-1 458	8 093
Bystasjonen Bingo AS	2008	Bergen	50 %	-11	766
Charlottenberg Shopping Center AB	2004	Sverige	100 %	12 821	18 179
Conrad Langaard AS	1985	Oslo	100 %	-1 357	25 135
Cooly AS	1995	Oslo	100 %	16 652	30 911
Destinasjon Bjørneparken AS	2009	Oslo	100 %	-9 538	437
Dronningensgt. 21 ANS	1991	Oslo	100 %	5 270	34 449
Easy AS	1984	Oslo	100 %	4 479	4 869
Fastighet AB	2010	Sverige	100 %	45	536
Flå Senter AS	2010	Flå	100 %	-656	4 714
Follo Fjernvarme AS	2005	Oslo	100 %	-410	94 902
Hausmannskvartalet Eiendom AS	2004	Oslo	100 %	7 454	66 439
Hotel Bristol AS	1978	Oslo	100 %	2 001	34 624
Hotel Bristol Stephanie SA	1995	Belgia	100 %	20 056	525 732
Hotelthon AS	1993	Oslo	100 %	6 128	3 969
Hulstkamp Properties BV	1987	Nederland	100 %	2 381	18 007
Investhon AS	1986	Oslo	100 %	25 486	344 218
Kaffestugan Tøcksfors HB	2004	Sverige	100 %	-103	715
Kristiania Byggeselskap AS	2005	Oslo	21 %	31 141	14 093
KS AS Phønix Invest	2005	Oslo	100 %	221	8 355
Linne Hotell AS	2007	Oslo	50 %	-2 559	453
Marcus Thranes gt. 13 AS	1986	Oslo	45 %	0	857
Mecca AS	1985	Oslo	100 %	7 690	7 252

forts. note 1

	Ervervsår	Forretningskontor	Eierandel/ stemmerett	Selskapets resultat	Selskapets egenkapital
Moloveien Brygge AS	1998	Oslo	50 %	-111	21 499
Nordby Kjøpcenter AB	2007	Sverige	55 %	11 884	46 588
Nordlysattraksjon	2011	Alta	20 %	-5	493
Norsk Pantlotteri	2011	Oslo	60 %	-5 035	26 502
Norsk Underholdningsspill AS	1996	Oslo	100 %	1 537	35 174
Olav Thon Eiendom Sør AS	2007	Kristiansand	53 %	-2 166	984
Orvelin Shoppingcenter AB	2004	Sverige	55 %	7 547	54 707
Polar Hotell & Restaurantdrift AS	1984	Oslo	100 %	621	3 877
Rainbow Hotels AS	1991	Oslo	100 %	-1 642	16 564
Resthon AS	1984	Oslo	100 %	4 149	5 990
Rygge Sivile Lufthavn AS	2006	Rygge	40 %	-108 496	128 826
Sameiet Karl Johans gt. 2	1999	Oslo	43 %	5 529	2 221
Scandia Hotel Rotterdam BV	1987	Nederland	100 %	4 833	53 686
Semb AS	1996	Oslo	100 %	18 080	13 134
Sinsenterrasse 2/4 AS	1992	Oslo	100 %	1 196	14 525
Skarvet AS	1998	Oslo	100 %	9 111	10 035
Ski Kinosenter AS	2003	Oslo	90 %	1 864	1 623
Statsråd Mathiesens vei 8 AS	2010	Oslo	100 %	1 094	6 215
Statsråd Mathiesens vei 10 AS	2010	Oslo	100 %	2 099	7 660
Stormgård AS	1989	Oslo	100 %	97 182	757 775
Storsenter Bingodrift AS	2005	Oslo	50 %	1 292	2 923
Svensk Pantlotteri AB	2004	Sverige	100 %	-58	861
Thon Belgium SA	1988	Belgia	100 %	-17 920	194 961
Thon Bygg AS	1984	Oslo	100 %	1 035	16 726
Thon Eiendomsdrift AS	1985	Oslo	100 %	17 935	3 636 369
Thon Gardemoen AS	2006	Oslo	100 %	-8 514	6 941
Thon Hotel Nordlys AS	2004	Oslo	100 %	-1 034	5 307
Thon Hotellbygg AS	1990	Oslo	100 %	155 548	2 911 354
Thon Hotels AB	2007	Sverige	100 %	-9 459	842
Thon Hotels AS	2005	Oslo	100 %	19 542	55 074
Thon Netherlands Holdings BV	1994	Nederland	100 %	23 810	539 061
Thon Ski AS	1993	Oslo	100 %	76 452	582 541
Thon Stanhope Hotel SA	1995	Belgia	100 %	15 851	337 935
Thon Sverige AB	2004	Sverige	100 %	-1 687	8 411
Thongård AS	1988	Oslo	100 %	127 829	1 244 857
Time Park AS	2007	Oslo	100 %	-305	1 060
Torval AS	1997	Oslo	100 %	-5 284	10 442
Tøcksfors Shopping Center AB	2004	Sverige	100 %	5 617	20 034
Unger Fabrikker AS	1991	Fredrikstad	100 %	5 638	111 028
Vats AS	2007	Oslo	100 %	55 350	239 011
Vestheimgaten 4B AS	2005	Oslo	50 %	827	-749
Vestre Strandgate 36 ANS	2008	Kristiansand	52 %	285	26 061
Vettre Hotell Eiendom AS	2000	Oslo	50 %	4 539	28 361
Vettre Hotelldrift AS	2000	Lysaker	50 %	-1 301	1 436
Vica Alta Hotell AS	2008	Alta	100 %	-915	2 369
Vidda AS	2004	Oslo	100 %	-3 671	9 761
Youngstorget 3 AS	1997	Oslo	50 %	181	10 111
Youngstorget Parkeringshus AS	2006	Oslo	21 %	-45	107
Ämte Fastighetsaktiebolag AB	2 006	Sverige	100 %	3 424	6 970
Ål Appartementshotell ANS	1998	Oslo	100 %	2 315	23 120
Åsgårdstrand Hotell ANS	2005	Oslo	50 %	87	11 675

Note 1, 2, 3

forts. note 1

	Ervervsår	Forretningskontor	Eierandel/ stemmerett	Selskapets resultat	Selskapets egenkapital
Olav Thon Eiendomsselskap ASA (konsern)	1983	Oslo	71 %	506 653	2 595 526
Amfi Eiendom ASA (konsern)	1996	Surnadal	99 %	-32 999	1 360 580
Amco Eiendom AS (konsern) ²⁾	2007	Surnadal	50 %	18 679	516 442
Amfi Aktivitet AS	2002	Surnadal	100 %	912	25 360
Amfi AS	2009	Surnadal	80 %	0	106
Amfi Bygg Finnsnes AS	2005	Surnadal	100 %	5 988	42 473
Amfi Bygg Florø AS	2008	Surnadal	100 %	1 954	6 901
Amfi Bygg Mandal AS	2007	Surnadal	100 %	-2 416	12 652
Amfi Bygg Moa AS	2003	Surnadal	100 %	38 658	174 319
Amfi Bygg Namsos AS	2008	Surnadal	100 %	3 170	5 276
Amfi Bygg Nord AS	1999	Surnadal	100 %	10 767	93 440
Amfi Bygg Roseby AS	2003	Surnadal	100 %	12 181	85 731
Amfi Bygg Steinkjer AS	2005	Surnadal	100 %	-12 376	113 540
Amfi Bygg Verdal AS	2008	Surnadal	100 %	2 164	12 806
Amfi Bygg Vormsund AS	2008	Surnadal	100 %	-7 743	11 826
Amfi Bygg Øst AS	2000	Surnadal	100 %	13 650	124 058
Amfi Bygg Åkrehamn AS	2009	Surnadal	100 %	3 364	8 212
Amfi Drift AS	1993	Surnadal	80 %	33 036	57 069
Amfi Eiendom AS	1996	Surnadal	100 %	-32 999	1 360 580
Amfi Kreativ AS	2005	Surnadal	100 %	-442	1 988
ANS Vågen 33	1998	Surnadal	100 %	13 949	139 417
Bysenteret Narvik AS	2007	Surnadal	100 %	6 947	69 607
Drøbak City AS	1998	Surnadal	100 %	72	5 420
Eiendomsselskapet Bryggerikvartalet AS	2006	Larvik	50 %	-2 809	94 554
Eiendomsselskapet Triade AS	2006	Larvik	50 %	-158	4 589
Forretningsbygg AS	1993	Surnadal	100 %	9 523	289 045
Godssentralen BA	2003	Surnadal	100 %	0	160
HMV Voss Eigedom AS	2006	Voss	20 %	1 532	39 061
Kirkenes Senter AS	2007	Surnadal	100 %	2 074	20 546
Komsa Eiendom AS	2007	Surnadal	100 %	-6 270	70 275
Komsa Parkering AS	2007	Surnadal	51 %	-2 156	15 325
Kubera Utvikling AS	2008	Narvik	50 %	497	3 999
L.A.Meyer Eiendom AS	2001	Surnadal	100 %	6 959	45 941
Madlakrossen Eiendomsselskap AS	2005	Surnadal	100 %	7 191	98 899
Meieriet AS	2009	Surnadal	50 %	-2 656	-1 103
Moa Vest AS	2003	Surnadal	69 %	444	6 818
Moldetorget Eiendom AS	2003	Molde	50 %	1 323	29 802
Møre-Sentrene Moa Syd AS	2003	Molde	40 %	14 342	124 105
Roseby Eiendom AS	2003	Surnadal	100 %	0	15 336
Roseby KS	2003	Surnadal	100 %	0	67
Rådhusplassen I Kirkenes AS	2007	Surnadal	25 %	-35	276
Trekanttomta AS	2009	Surnadal	100 %	-71	115
Vestre Havn Eiendom AS	2005	Surnadal	100 %	5 132	27 361
Vossasenteret AS	2006	Surnadal	100 %	3 387	33 474
Vågsbygd Sentrum AS	2005	Surnadal	100 %	457	45 312
Bergen Storsenter ANS	1996	Oslo	100 %	49 038	293 194
Gardemoen Park AS	2001	Oslo	100 %	13 458	98 059
Harald Kværner Eiendom AS	1996	Jessheim	34 %	19 042	74 618
Info-Rama ANS	1998	Oslo	100 %	59 747	602 264

forts. note 1

	Ervervsår	Forretningskontor	Eierandel/ stemmerett	Selskapets resultat	Selskapets egenkapital
Jessheim Storsenter AS	1998	Oslo	100 %	14 585	65 192
KS Lagunen	1994	Oslo	100 %	0	50
Lagunen AS	1994	Bergen	50 %	18	290
Lagunen DA	2001	Bergen	50 %	32 028	177 972
Lagunen Eiendom AS	1995	Bergen	42 %	5 553	45 514
Litor KS	2004	Fjell	100 %	0	1
Thon Sartor AS	2004	Fjell	100 %	15 654	32 000
Molde Bransjesenter AS	2008	Molde	91 %	5 975	39 336
Sartor Senterforvaltning AS	2004	Fjell	50 %	-62	811
Skibåsen 50 AS	2009	Oslo	100 %	-1 650	5 354
Sørlandssenteret DA	2009	Bergen	50 %	58 940	2 106 212
Thon Storo ANS	1994	Oslo	100 %	79 148	281 549
Time Park Service AS	2007	Oslo	100 %	-264	960
Vestkant AS	2010	Bergen	70 %	23 337	182 533

¹⁾ Enkeltmannsforetakene Olav Thon og Inger Johanne Thon inngår også i regnskapet for Olav Thon Gruppen.

²⁾ Datterselskaper i Amco Eiendom ikke medtatt.

Note 2 Andre driftsinntekter

	2011	2010
Salgsinntekter boligprosjekter	1 13 906	334 181
Felleskostnader, viderebelastet leietaker	1 015 795	824 467
Gevinst ved avgang av anleggsmidler	8 755	17 284
Andre driftsinntekter	299 622	437 441
Sum	1 438 080	1 613 373

Note 3 Lønnskostnader, godtgjørelser mv.

	2011	2010
Lønninger	1 035 622	955 609
Arbeidsgiveravgift	144 972	144 056
Pensjonskostnader	15 969	23 484
Andre ytelser	22 143	32 342
Viderefakturerte personalkostnader	-114 351	-106 000
Sum	1 104 354	1 049 491

Antall årsverk i gruppen: 2 939.

Note 3, 4, 5, 6

forts. note 3

Pensjonskostnader og pensjonsforpliktelser:

	2011	2010
Utbetalte pensjoner / OTP premie / AFP premie	22 669	17 486
Endring i pensjonsforpliktelser	-6 701	5 998
Netto pensjonskostnader	15 969	23 484

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 usikrede pensjonsforpliktelser for 3 personer pr 31.12.2011. 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 116 personer.

Beregningen av pensjonsforpliktelsene er basert på 3,8 % diskonteringsrente og 1,0 % reguleringssats av årlige pensjoner.

Pensjonsforpliktelser	2011	2010
Uforsikrede pensjonsforpliktelser	17 460	24 963
Forsikrede pensjonsmidler	-6 916	-8 766
Sum	10 544	16 197

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

Revisjonshonorar /-tjenester for året 2011:	
Lovpålagt revisjon	8 213
Andre attestasjonstjenester	25
Skatterådgivning	1
Andre tjenester utenfor revisjonen	920
Sum	9 159

Note 4 Andre driftskostnader

	2011	2010
Vedlikeholdskostnader	440 863	447 183
Felleskostnader (viderebelastet leietaker)	1 015 795	824 467
Felleskostnader (utleiers andel)	76 392	76 303
Leiekostnader	1 052 054	1 027 695
Tap ved avgang av varige driftsmidler	31 442	1 585
Andre driftskostnader	18 372	414 000
Sum	2 634 919	2 791 233

Note 5 Langsiktige tilvirkningskontrakter

	2011	2010
Inntektsført på igangværende prosjekter	113 906	334 181
Kostnader på igangværende prosjekter	54 308	225 497
Netto resultat på igangværende prosjekter	59 599	108 684
Opptjente ikke fakturerte inntekter inkl. kundefordr.	29 273	302 750
Balanseførte tilvirkningskostnader som vare	82 364	54 835

Note 6 Finansinntekter /-kostnader

	2011	2010
Finansinntekter		
Renteinntekter	67 015	61 369
Valutagevinster	21 429	5 452
Andre finansinntekter	17 212	17 256
Gevinst ved avhendelse verdipapirer	20 928	4 397
Sum	126 584	88 475

Note 6, 7, 8, 9, 10

forts. note 6

Finanskostnader	2011	2010
Tap ved avhendelse verdipapirer	0	0
Verdiendring finansielle omløps-/anleggsmidler	-2	-1 896
Valutatap	0	-14 391
Rentekostnader	-1 026 867	-942 755
Andre finanskostnader	-18 034	-7 559
Sum	-1 044 903	-966 602

Note 7 Varige driftsmidler

	Varige driftsmidler			Immatrielle eiendeler		
	Fast eiendom	Løsøre	Sum	Goodwill	Rettigheter	Sum
Anskaffelseskost pr 01 01	33 602 690	1 910 993	35 513 683	21 335	23 551	44 887
- herav balanseførte lånekostnader	321 905					
Tilgang	1 493 766	160 215	1 653 980		396	396
- herav balanseførte lånekostnader	16 150					
Avgang	-51 287	-10 734	-62 021		-9	-9
Anskaffelseskost pr 31 12	35 045 169	2 060 473	37 105 642	21 335	23 938	45 273
Oppskrivninger pr: 01 01	195 163		195 163			
Samlede avskrivninger på oppskrivninger pr 31.12	-7 474		-7 474			
Akkumulerte avskrivninger pr 31 12	-4 111 823	-1 385 814	-5 497 637	-20 832	-4 804	-25 636
Samlede nedskrivninger pr 31 12	-360 301		-360 301			
Balanseført verdi pr 31 12	30 760 734	674 659	31 435 393	504	19 133	19 637
Årets avskrivninger	338 847	167 375	506 222	574	2 080	2 654
Årets nedskrivninger	1 689		1 689			
Årlig leie av ikke balanseførte driftsmidler	1 030 513	21 541	1 052 054			
Økonomisk levetid	10-100 år	3-10 år		5 år		
Valgt avskrivningsplan	Lineær	Lineær		Lineær		

Note 8 Andre finansielle anleggsmidler

	2011	2010
Investeringer i tilknyttede og felleskontr. selskaper	229 975	261 508
Lån til tilknyttede og felleskontrollerte selskaper	124 873	118 625
Andre fordringer	69 169	69 742
Investeringer i aksjer ¹⁾	31 658	33 262
Sum	455 675	483 137

¹⁾ Konsernet eier aksjer eller andeler i selskaper hvor eiendelen er over 10 % til en samlet verdi på tkr: 25 879.

Note 9 Varebeholdning

	2011	2010
Råvarer	53 090	34 413
Egentilvirkede ferdigvarer	38 181	31 606
Boliger for videresalg	82 364	54 835
Varer for videresalg	39 145	36 847
Sum	212 780	157 701

Note 10 Kortsiktige fordringer

	2011	2010
Kundefordringer	1 105 179	1 093 753
Forskuddsbetalte kostnader	131 080	142 714
Påløpne/opptjente inntekter	29 273	431 376
Andre fordringer	336 221	409 384
Sum	1 601 753	2 077 228

Note 11, 12, 13

Note 11 Investeringer i finansielle omløpsmidler

	Balansført verdi 2011	Markeds verdi 2011
Omløpsaksjer:		
Norske aksjer (hver under 10 % eierandel)	41 945	96 878

Note 12 Langsiktig gjeld

	2011	2010
Obligasjonslån ¹⁾	1 705 000	1 705 000
Gjeld til kredittinstitusjoner ²⁾	16 583 727	18 392 522
Sertifikatlån ³⁾	2 475 000	1 550 000
Annen gjeld	56 251	76 396
Sum ⁴⁾	20 819 978	21 723 918

- 1) Fast rente 4,9 %, forfall 2014 tkr 250 000
Fast rente 5,31 %, forfall 2012 tkr 250 000
Flytende rente NIBOR + 1,3 %, forfall 2012 for tkr: 290 000
Flytende rente NIBOR + 1,1 %, forfall 2015 for tkr: 600 000
Flytende rente NIBOR + 0,705 %, forfall 2012 for tkr: 315 000
- 2) Vektet gj.snittlig rente vedr. gjeld til kredittinstitusjoner er i NOK 4,9 %, i EURO 2,7 % og i SEK 4,1 %.
Vektet gj.snittlig rentebindingsperiode er 5,7 år.
- 3) Sertifikatlånene er en del av kommitterte låneavtaler, som sikrer finansiering innenfor en ramme på totalt MNOK 3.200.
Pr. 31.12.11 var det under rammen emittert følgende sertifikatlån:
Kr: 150 mill., 07.03.2011 – 07.03.2012, 3,30 % rente
Kr: 100 mill., 25.05.2011 – 25.05.2012, 3 mnd NIBOR + 0,38 % rente
Kr: 150 mill., 10.08.2011 – 10.02.2012, 3,5 % rente
Kr: 200 mill., 07.09.2011 – 07.05.2012, 3,57 % rente
Kr: 100 mill., 14.10.2011 – 16.04.2012, 3,43 % rente
Kr: 150 mill., 25.11.2011 – 27.08.2012, 3,43 % rente
Kr: 150 mill., 25.11.2011 – 26.03.2012, 3,37 % rente
Kr: 100 mill., 04.02.2011 – 03.02.2012, 3,19 % rente
Kr: 150 mill., 14.03.2011 – 14.03.2012, 3,32 % rente
Kr: 100 mill., 03.06.2011 – 05.03.2012, 3,34 % rente
Kr: 200 mill., 03.06.2011 – 01.06.2012, 3,58 % rente
Kr: 125 mill., 10.06.2011 – 10.01.2012, 3,17 % rente
Kr: 100 mill., 10.06.2011 – 09.03.2012, 3,28 % rente
Kr: 200 mill., 10.06.2011 – 08.06.2012, 3,50 % rente
Kr: 200 mill., 20.09.2011 – 20.04.2012, 3,40 % rente
Kr: 200 mill., 04.11.2011 – 04.05.2012, 3,37 % rente
Kr: 100 mill., 02.12.2011 – 02.04.2012, 3,40 % rente

forts. note 12

4) Avdragsstrukturen for samlet gjeld er:

År	
2012	1 731 142
2013	1 187 322
2014	6 771 083
2015	2 009 547
2016	1 686 207
Senere	7 434 677
	20 819 978

Pantstillelser og garantier mv.

Gjeld som er sikret ved pant i eiendeler:	2011	2010
- Obligasjonslån	1 705 000	1 705 000
- Gjeld til kredittinstitusjoner	15 359 984	17 241 333
- Gjeld til øvrige kreditorer	20 000	20 000
Sum	17 084 984	18 966 333
Balanseført verdi av de pantsatte verdier:		
- Tomter, bygninger og annen fast eiendom	18 801 747	18 974 631
- Løsøre	226 230	165 565
- Aksjer	141 640	124 690
Sum	19 169 617	19 264 886

Note 13 Kortsiktig gjeld

	2011	2010
Gjeld til kredittinstitusjoner	125 595	25 694
Betalbar skatt	246 253	223 600
Påløpt rente	180 359	213 984
Leverandørgjeld	538 238	396 469
Skyldige offentlige avgifter	242 268	173 425
Forskudd fra kunder	561 094	445 020
Utbytte	36 542	30 534
Annen gjeld	895 709	935 776
Sum	2 826 057	2 444 500

Note 14, 15, 16, 17

Note 14 Mellomværende med foretak i Gruppen (felleskontrollert og tilknyttede selskap)

	2011	2010
Fordringer på felleskontrollerte og tilknyttede selskap	124 873	118 625

Note 15 Skatt

Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt	31.12.11	31.12.10
Forskjeller som utlignes:		
Anleggsmidler	4 925 231	4 233 567
Omløpsmidler	-7 448	15 945
Gjeld	-45 578	-27 449
Fremførbart underskudd	-301 673	-333 702
Sum	4 570 532	3 888 361
Forskjeller som ikke utlignes:		
Oppskrivninger	126 810	133 800
Pensjonsforpliktelse	-2 587	-2 322
Sum	124 223	131 478
Sum midlertidige forskjeller	4 694 755	4 019 839
Utsatt skatt	1 361 890	1 160 603
Utsatt skattefordel	63 271	51 571
Årets skattekostnad fremkommer slik:	2011	2010
Betalbar skatt på alminnelig inntekt	285 039	234 456
Betalbar skatt på formue og personinntekt	116 686	94 147
Endring i utsatt skatt	159 179	221 710
Årets totale skattekostnad	560 904	550 313

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	Majoritetens andel egenkapital	Egenkapital sum
Egenkapital pr 31.12.2010	8 203 176	786 635	8 989 811
Årets endring i egenkapital:			
Årets resultat	909 210	159 242	1 068 452
Omregningsdifferanser (valuta)	-994		-994
Avsatt til utbytte		-36 542	-36 542
Øvrige egenkapital endringer	-85 863	-12 729	-98 593
Egenkapital pr 31.12.2011	9 025 528	896 606	9 922 135

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 sikres delvis ved hjelp av finansielle sikringsinstrumenter

Det er i 2011 netto inntektsført agio med tkr: 26 145 i Thon Holding AS sitt regnskap. I grupperegnskapet er den del av agioen som er knyttet til reduksjon i egenkapitalen i de utenlandske gruppeselskapene med tkr: 7 300 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 1 068 452 000. Grupperegnskapet består av balanse per 31. desember 2011, 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 regnskapsestimaterne 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 2011 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

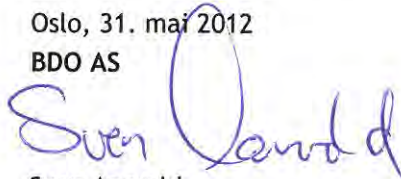
Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

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 bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 31. mai 2012

BDO AS



Sven Aarvold
statsautorisert revisor

Olav Thon Gruppen
Stenersgata 2
Postboks 489 Sentrum
0105 Oslo

Telefon: 23 08 00 00
Telefaks: 23 08 01 00
www.olavthon.no



design **cox oslo as / cox.no**
tekstbistand **tone s. tuhus, cox**
foto **werner anderson, cox**
jan lillehamre, cox
den norske turistforening (sæteren gård)
fredrikstad medieverksted (unger fabrikkers kontrollrom s. 25)
trykk **aktiv trykk as**

