



OLAV THON GRUPPEN

ÅRSRAPPORT 2021





OLAV THON GRUPPEN

2021

ÅRSRAPPORT

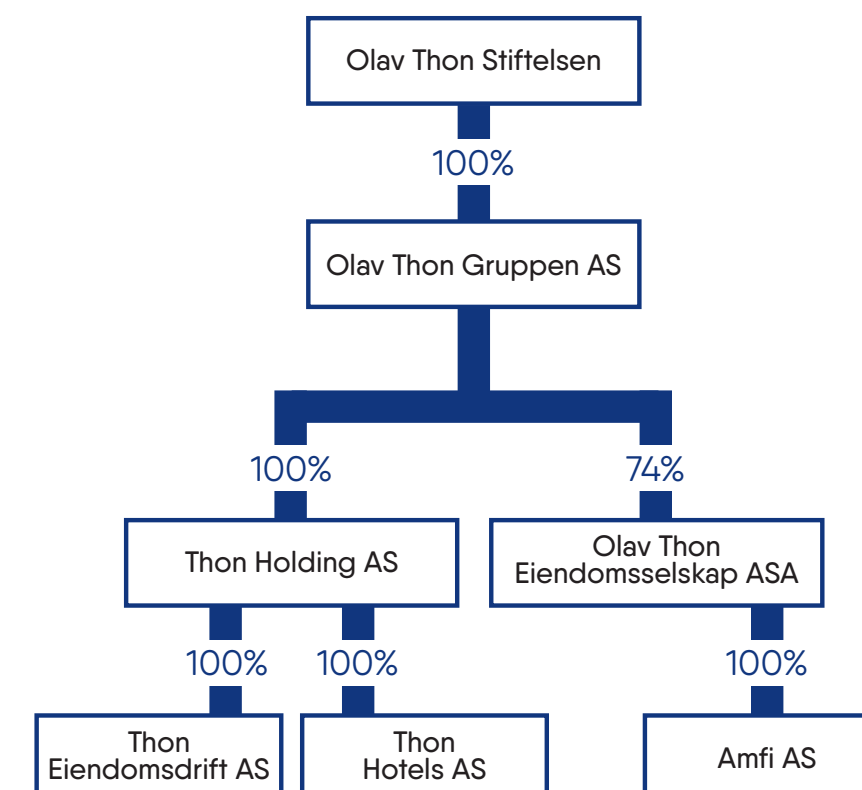
Innhold

- 04 Olav Thon Gruppen 2021
- 06 Leder
- 08 Nøkkeltall
- 10 Olav Thon Gruppen
- 12 Thon Eiendom
- 30 Thon Hotels
- 38 Unike restaurantkonsepter
- 40 Øvrige virksomheter
- 42 Bærekraft og samfunnsansvar
- 46 Helse, miljø og sikkerhet
- 48 Olav Thon Stiftelsen



Forsidebilde: Thon Hotel Svolvær

Konsernstruktur



Konsernledelsen

Per mai 2022



KJETIL NILSEN
Konsernsjef



MORTEN THORVALDSEN
Konserndirektør
Hotell | Restaurant



DAG TANGEVALD-JENSEN
Konserndirektør
Økonomi | Administrasjon



ARNE B. SPERRE
Konserndirektør
Finans



GEIR T. THORVALDSEN
konserndirektør
HR

Olav Thon Gruppen 2021

8 AV DE 10 STØRSTE

Olav Thon Gruppen eier og forvalter 8 av de 10 største kjøpesentrene i Norge basert på omsetning.



VÅRE KJØPESENTRER OG HOTELLER



Kjøpesentre i Norge: **84**

Kjøpesentre i Sverige: **10**

Totalt: 94



Hoteller i Norge: **75**

Hoteller i Brussel og Rotterdam: **8**

Totalt: 83



VISSTE DU AT...

Thon Hotels har **egget fiskebruk** på sitt nye hotell i **Svolvær**

Thon Hotels åpnet **2 nye hoteller** i 2021

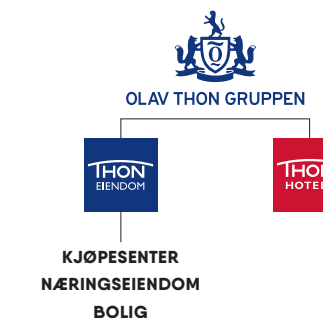
Olav Thon Stiftelsen kan dele ut inntill **100 millioner kroner i året** til forskning og almennyttige formål



Pantelotteriet har siden 2008 gitt over 500 millioner til Røde Kors



Ca. 66,6 milliarder kroner i butikk-omsetning på Olav Thon Gruppens kjøpesentre i 2021



Mai 2022

Godt resultat tross utfordrende tider

Året 2020 satte oss på prøve. Året 2021 ble ikke lettere. Krigen i Øst-Europa er et faktum. En utvidelse kan ikke utelukkes.

Olav Thon Gruppen avsluttet 2021 med godt resultat, men fremtiden er et monopolspill. Forsiktighet er en dyd som vi i ledelsen ønsker skal prege våre avgjørelser.

Olav Thon Gruppen har fått en ny konsernsjef, Kjetil Nilsen. Han arbeider tett med styreformann Olav Thon. Med ledelsens lange erfaring i bygg, anlegg og handel er vi godt rustet, og vi gleder oss til utfordringene som venter oss.

Vi retter en stor takk til våre dyktige medarbeidere. Vi vet at lojal og god arbeidsinnsats vil alltid vinne.



Olav Thon
Styreformann



Nøkkeltall

Beløp i MNOK	2021	2020
RESULTAT		
Driftsinntekter	10 282	8 995
Verdiendring/avskrivninger eiendommer og finansielle instrumenter ¹⁾	4 369	-2 281
Resultat før skattekostnad ²⁾	7 815	139
Resultat før skattekostnad og verdiendring/avskrivninger ³⁾	3 420	2 658
SOLIDITET		
Egenkapital	65 053	59 369
Egenkapitalandel	56 %	53 %
LIKVIDITET		
Netto kontantstrøm fra drift ⁴⁾	3 583	2 480
Likviditetsreserver ⁵⁾	11 589	9 320
Avdrag neste 12 mnd	5 574	6 291
FINANSIERING		
Rentebærende gjeld ⁶⁾	30 850	32 356
Rente per balansedag	3,01 %	2,90 %
Belåningsgrad ⁷⁾	28 %	30 %
EIENDOM		
Netto investeringer ⁸⁾	2 660	2 894
Markedsverdi eiendommer ⁹⁾	108 480	103 489
Leieinntektsnivå eiendommer ¹⁰⁾	5 830	5 750
Avkastningskrav eiendommer (yield)	4,76 %	4,95 %
KJØPESENTER OG HOTELL		
Omsetning eide kjøpesentre	66 619	64 351
RevPAR (Inntekt per tilgjengelige rom) (kroner) ¹¹⁾	345	254

1) Verdiendring investeringseiendommer + Verdiendring Finansielle instrumenter + Avskrivninger Rett til bruk eiendeler + Avskrivninger Eierbenyttede eiendommer + Nedskrivninger Eierbenyttede eiendommer. Inkluderer felleskontrollert virksomhet og tilknyttede selskap

2) Inkludert skattekostnad i felleskontrollert virksomhet og tilknyttede selskap

3) Fratrukket skattekostnad i felleskontrollert virksomhet og tilknyttede selskap og netto valutagevinst

4) Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter - Kostnadsførte renter + Betalte renter + Betalte skatter - Endring i driftsrelaterte tidsavgrensingsposter

5) Bankinnskudd, aksjer o.l. + Ubenyttede lånerammer

6) Usikret del av rentebærende gjeld hhv. mnok 13.363 (31.12.21) og 7979 (31.12.20)

7) (Rentebærende gjeld - Bankinnskudd o.l.) / Markedsverdi eiendommer

8) Kjøp/salg/påkostninger på eiendom + Kjøp/salg av selskaper + Driftsmidler + Andre investeringer (kjøp/salg)

9) Inkluderer markedsverdi av Investeringseiendommer og Eierbenyttede eiendommer. I tillegg eier konsernet gjennom felleskontrollert virksomhet og tilknyttede selskap eiendommer med markedsverdi (konsernets andel) hhv. mnok 7096 (31.12.21) og 6.586 (31.12.20)

10) Markedsleie utleide og ledige lokaler

11) Thon Hotels

Olav Thon Gruppen

Konsernet Olav Thon Gruppen omfatter en rekke virksomheter, hvorav kjernevirksomhetene er Thon Eiendom og Thon Hotels.



Stenersgata 2, Oslo

VISSTE DU AT...

Olav Thon Gruppen sysselsetter **2.390 årsverk**

Thon Hotels er **en av Norges største hotellkjeder**

Thon Eiendom er **Norges største** private eiendomsaktør

I 2021 var driftsinntektene til Olav Thon Gruppen på 10,28 milliarder kroner, og konsernet sysselsatte ca. 2.390 årsverk. Det børsnoterte Olav Thon Eiendomsselskap ASA inngår i konsernet.

Olav Thon Gruppens hovedkontor er lokalisert i Stenersgata 2 i Oslo sentrum. I umiddelbar nærhet finner vi en rekke av konsernets eiendommer, inkludert kjøpesentrene Arkaden og Gunerius, Thon Hotel Terminus og Spektrum P-hus.

Thon Eiendom er konsernets eiendomsdivisjon og markedsledende i Norge. Forretningsområdene omfatter blant annet bolig, næringseiendom og kjøpesenter.

Les mer om Thon Eiendom på side 12.

Thon Hotels er en av landets største hotellkjeder med hoteller over hele Norge, samt i Brussel og Rotterdam.

Les mer om Thon Hotels på side 30.

Olav Thon Gruppen har i tillegg eierskap og engasjement innen en rekke ulike forretningsområder.

Les mer om våre øvrige virksomheter på side 40.

Konsernet er eid av Olav Thon Stiftelsen, som hvert år gir deler av overskuddet til ulike veldedige og allmenntilretteleggende formål.

Ved opprettelsen av Olav Thon Stiftelsen i 2013, uttalte Olav Thon dette:
- Det er viktig for meg at Olav Thon Gruppen forvaltes best mulig i framtiden, slik at virksomheten gir sikre arbeidsplasser for alle ansatte, og samtidig kan virke for de allmenntilretteleggende formål som jeg ønsker å støtte og for samfunnet for øvrig. Min konklusjon er at det å sikre en fortsatt samlet utvikling av Olav Thon Gruppen, samtidig som deler av det resultatet virksomheten skaper utdeles til ulike allmenntilretteleggende formål, er det beste samfunnsbyggende bidrag jeg kan gi.

Les mer om Olav Thon Stiftelsen på side 48.



Les mer:
olavthon.no
thoneiendom.no
thonhotels.no
olavthonstiftelsen.no

Thon Eiendom

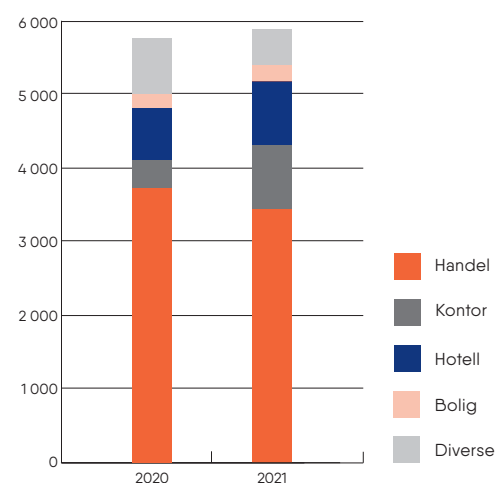
Eiendomsdivisjonen til konsernet jobber med kjøpesenter, boligsalg, boligutleie, nærings-eiendom, logistikkbygg og hotelleiendom.



Skårerløkka PREMIUM, Lørenskog



Lagunen Storsenter

LEIENNTEKSTNIVÅ TOTALT
(MILL. KR)

Thon Eiendom er en av Norges største private eiendomsaktører.

EIENDOMSPORTEFØLJEN FORDELT ETTER LEIENNTEKSTNIVÅ:

Handel:	59 %
Hotell:	14 %
Kontor:	15 %
Bolig:	4 %
Diverse:	8 %

GEOGRAFISK FORDELING AV EIENDOMSPORTEFØLJEN:

Oslo-regionen:	54 %
Øvrige deler av Norge:	33 %
Utlandet:	13 %

KJØPESENTER

Olav Thon Gruppen er Norges største kjøpesenteraktør. Konsernet eier og forvalter kjøpesenter over hele Norge – fra Kristiansand i sør til Svalbard i nord. I porteføljen inngår 8 av Norges 10 største kjøpesenter basert på omsetning.

Norske kjøpesentre:	84
Svenske kjøpesentre:	10

Les mer om kjøpesenter på side 18.

BOLIGSALG

Thon Eiendom prosjekterer og selger leiligheter.

I 2021 hadde Thon Eiendom flere store boligprosjekter, blant annet i Vestby, Lørenskog og på Strømmen.

Totalt ble det solgt 179 nye leiligheter, samt 38 ferieleiligheter på Skeikampen. Salgsinntektene i 2021 endte på 950 millioner kroner.

Les mer om boligprosjekter på side 22.

BOLIGUTLEIE

Thon Eiendom har også en rekke utleieboliger i Oslo som leies ut til privatpersoner og studenter.

Totalt er det ca. 1800 leiligheter til utleie.

Leilighetene ligger i sentrale områder som Grünerløkka, St. Hanshaugen, Frogner, Storo, Grønland og Bjørvika.

NÆRINGSEIENDOM

Ca. 500.000 kvadratmeter med eiendom leies ut som kontorlokaler og handelslokaler gatelangs. Leietakerne er alt fra store, mellomstore og små bedrifter. Ved tre lokasjoner i Oslo sentrum leies det også ut kontorfellesskap via Thon Flex-konseptet. Thon Eiendom tilbyr også lagerlokaler og logistikkbygg.

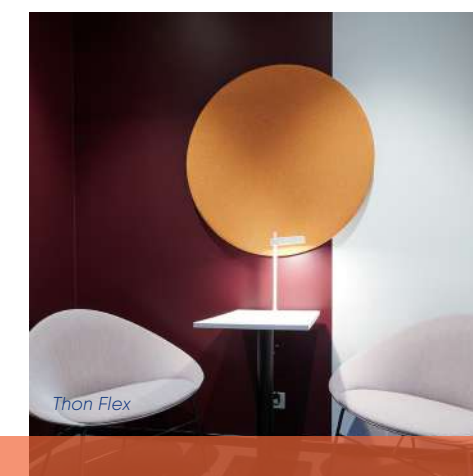
Les mer om næringseiendom på side 14.

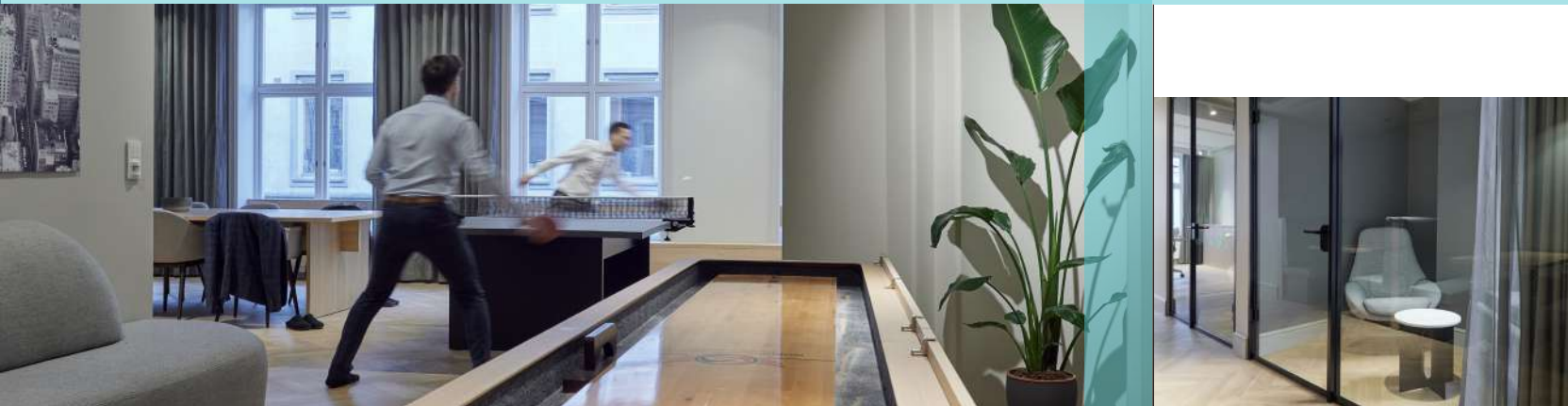
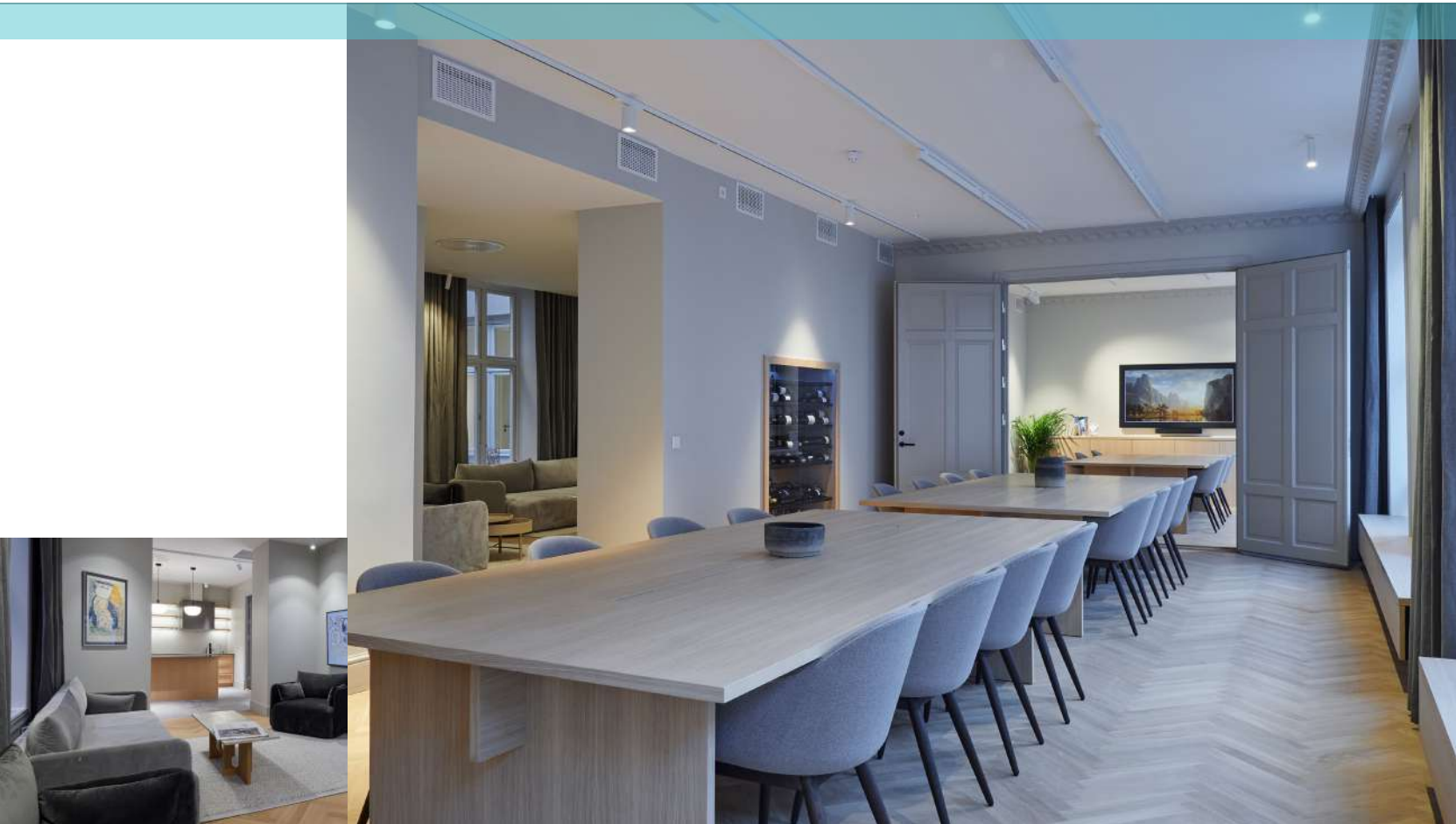
HOTELLEIENDOMMER

Flere av gruppens hotelleiendommer inngår også i eiendomsporteføljen til Thon Eiendom.

Les mer om Thon Hotels på side 30.

i Les mer:
thoneiendom.no
thonflex.no





NÆRINGSEIENDOM

Nytt liv i gamle bygg

Et kontor trenger ikke å se ut som et kontor lenger. Det er Pløens gate 1 i Oslo sentrum et godt eksempel på.

I gården fra 1878 har 500 kvadratmeter blitt bygget om til et drømmekontor for en leietaker som ønsket et sted som kunne føles som et hjem for de ansatte. Lokalene har fått fiskebensparkett, kunst på veggene, vinskap, kjøkkenøy, lounge, spisestue og shuffleboard.

Thon Eiendom tilbyr skreddersydde løsninger i et marked der stadig flere leietakere ønsker å sette sitt eget preg på lokalene. Under pandemien har mange høstet god erfaring med å jobbe hjemmefra, noe som også vil legge føringer for utformingen av fremtidens arbeidslokaler. En tendens er at forskjellene mellom hjemmekontoret og den tradisjonelle arbeidsplassen viskes ut.

For konsultentselskapet Alv, som er leietaker i Pløens gate, betyr det mye å skille seg ut med unike lokaler. Det er viktig både med tanke på rekruttering, de ansattes trivsel og i representasjonssammenheng. Daglig leder Marcus Sahlin Pettersen forteller at de fleste ansatte sitter ute hos kundene, men at de likevel trenger et sted å sosialisere med kollegaene sine i Alv. Derfor ville de skape et sted hvor de kunne bygge kultur og fellesskap og hvor man ønsket å tilbringe tid, også etter arbeidstid.

- Vi skiller oss ut i mengden med lokaler som dette. Vårt mål er å rekruttere de beste folkene, og beholde dem. Vi tar ofte med potensielle jobbsøkere hit i intervjuunder, men også kunder, forteller Sahlin Pettersen.

FALT FOR EIENDOM MED SJEL

- Vi valgte Thon Eiendom etter at vi hadde sendt ut forespørsler til flere eiendomsbesittere. Thon Eiendom svarte raskt og dette lokalet var faktisk det første vi var på visning på. Sahlin Pettersen forteller at de kikket på en del andre eiendommer også, men at ingen hadde like mye sjel som denne eiendommen.

Eiendomssjef hos Thon Eiendom, Randi Gåsvær, er også fornøyd med resultatet. Hun har lang erfaring med næringsutleie og å se muligheter i gamle lokaler. I Pløens gate 1 var det et tydelig potensial i å skape noe unikt for konsultentselskapet Alv.

- Vi har mange eiendommer og stor variasjon av kunder og behov. En viktig del av utleiejobben er å finne lokaler som passer til den enkelte leietaker. I dette prosjektet ble det absolutt full klaff. Pløens gate 1 sto formelig og ventet på akkurat Alv.



500 M² HAR BLITT BYGGET OM TIL ET DRØMMEKONTOR

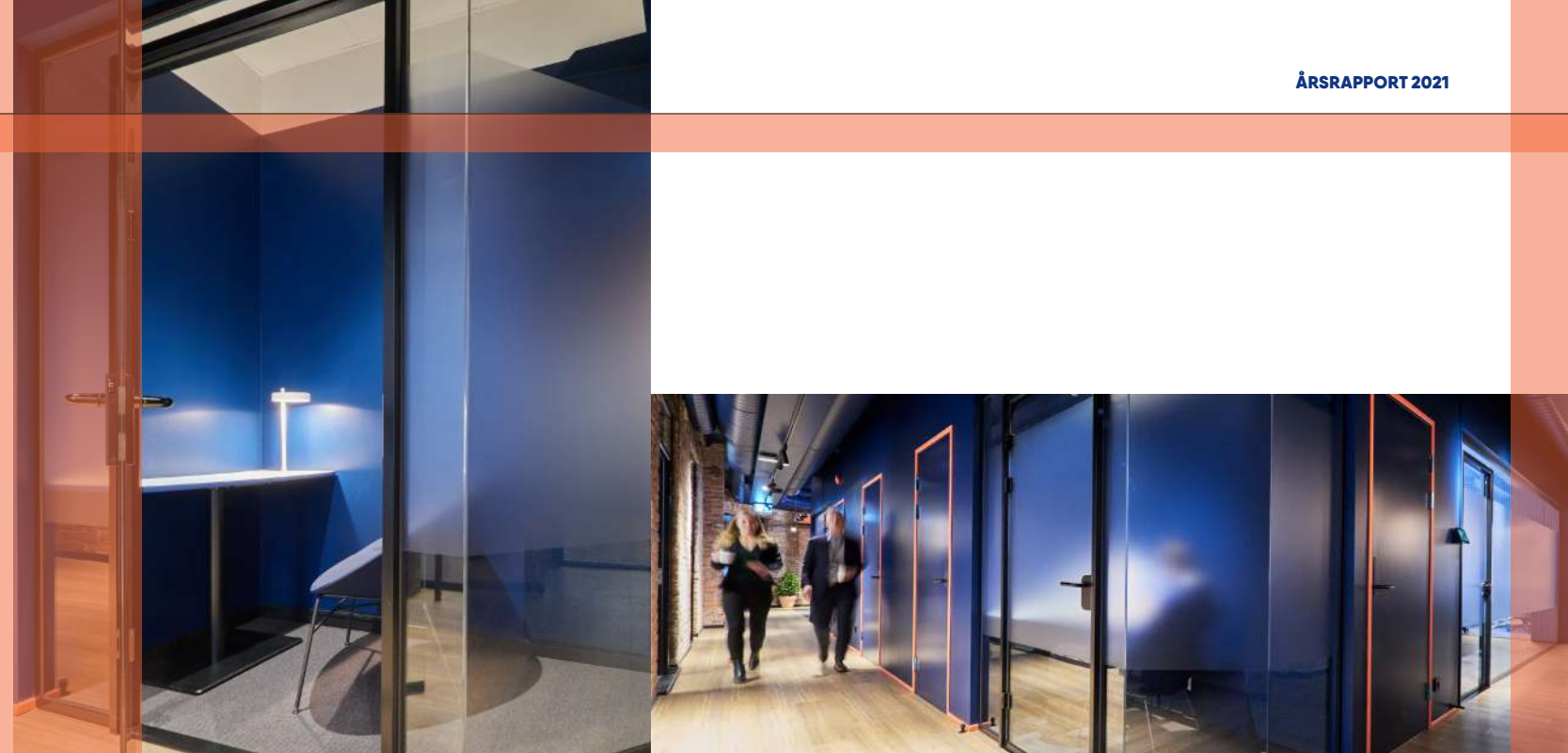
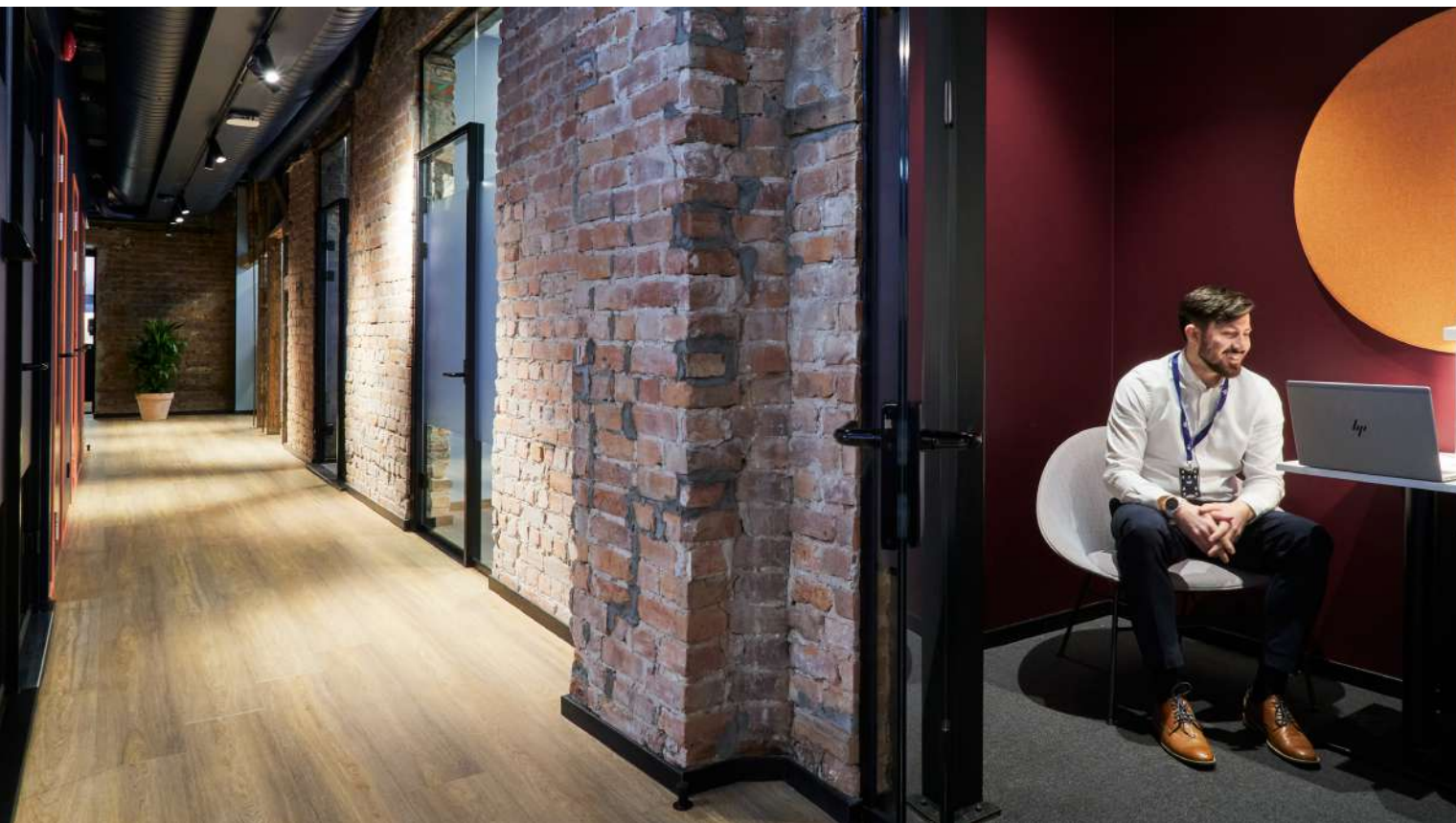


THON EIENDOM TILBYR SKREDDERSYDDE LØSNINGER FOR LEIETAKERNE

“Vi ønsket at det skulle se ut som en luksuriøs leilighet”

Marcus Sahlin Pettersen
daglig leder i Alv

Thon Flex endrer retning



Våren 2018 åpnet Thon Flex sitt første kontorfellesskap i Vika Atrium ved Aker Brygge. Her har alle kontorene vært løpende utleid fra start, og i dag er det ventetid på å få leie her.

Høsten 2018 åpnet det største kontorfellesskapet over fem etasjer i Karl Johans gate 16, og to år etter åpnet vi en litt mindre lokasjon i Karl Johans gate 5.

– Beliggenheten til våre kontorfellesskap er nok vårt aller største fortrinn, i tillegg til gode priser. Den største suksessen har vi hatt i de lokasjonene der vi kun har tilbudt enkeltkontorer i forskjellige størrelser. Denne erfaringen gjør nå at Thon Flex leier ut etasjene i Karl Johans gate 16 til en stor leietaker. For å dekke etterspørselen etter enkeltkontorer i kontorfellesskap åpner vi sommeren 2022 en ny lokasjon i Stenersgata 2a. Dette er et klokt valg med tanke på bedring av lønnsomheten i Thon Flex, sier eiendomssjef for Thon Flex, Jøran Nenseth.

– Vi ser lyst på fremtiden for Thon Flex, og vurderer løpende nye lokasjoner i vår portefølje som kan egne seg, avslutter Nenseth.

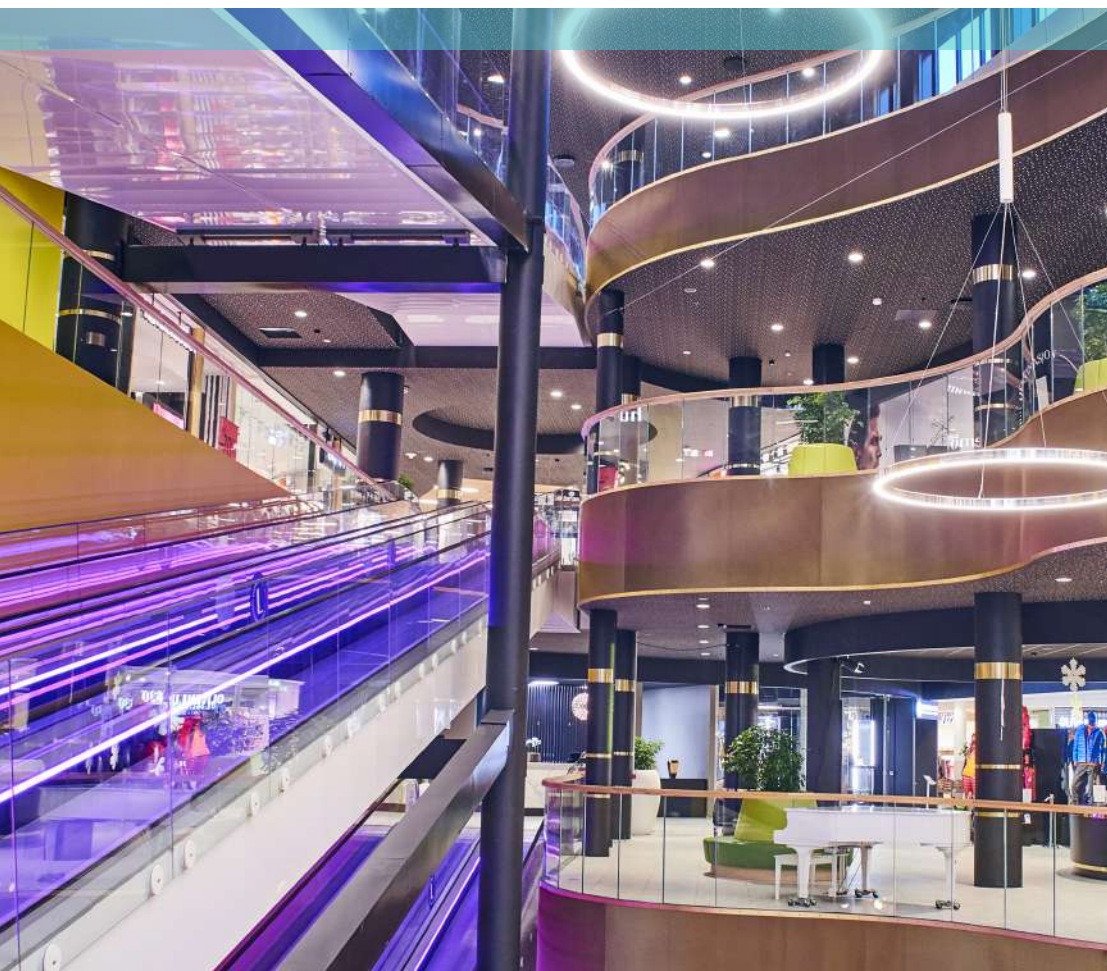


**THON FLEX HAR
3 LOKASJONER
SENTRALT I OSLO**



Les mer:
thonflex.no

Lagunen Storsenter var Norges største kjøpesenter i 2021



NORGES STØRSTE
KJØPESENTER



3,9 MRD
I OMSETNING



Med en omsetning på 3,9 milliarder kroner beholdt Lagunen Storsenter i Bergen posisjonen som Norges største kjøpesenter i 2021. En økning på 11 prosent målt mot 2020.

“Olav Thon Gruppen har store utviklingsprosjekter på gang, blant annet på AMFI Vågen i Sandnes og på Triaden på Lørenskog. Det er stor endring i fremtidens kjøpesenter, og på begge disse sentrene er det betydelig satsing på kafé og restauranter, matopplevelser, underholdning og stedsutvikling.”

Thomas E. Rønning, direktør for kjøpesenterdivisjonen i Olav Thon Gruppen.

Tett på Lagunen Storsenter fulgte Sandvika Storsenter (3,4 mrd.) og Strømmen Storsenter (3,34 mrd.). Omsetningsmessig har de tre sentrene vekslet på å være størst i Norge. En utvidelse og styrking av tilbudet på Lagunen i 2018 bidro til at senteret rykket opp i teten.

– Vi er svært fornøyde med at Lagunen nå høster fruktene av den store satsingen på bymessig utvikling og etablering av flere serveringssteder, kinosenter, treningssenter, sportsbar og bowling i tillegg til det allerede enorme utvalget av butikker og tjenestetilbud. Publikum har for alvor oppdaget at Lagunen nå nærmer seg en komplett destinasjon for handel og opplevelser, og at vi dekker de fleste ærend både til hverdag og fest, sier senterdirektør Knut Eliassen på Lagunen Storsenter.

KORONASTENGTE SENTRE

Som følge av de strenge smitteverntiltakene var en rekke av konsernets kjøpesentre pålagt å holde stengt i perioder av 2021. For Lagunens del varte nedstengningen i ca. 2 uker, for Sandvika Storsenter 9,5 uker og Strømmen Storsenter 12, 5 uker.

10 STØRSTE KJØPESENTER I OLAV THON GRUPPEN 2021

BR. OMS. I MILL. KR

1	LAGUNEN STORSENTER	BERGEN	3 903
2	SANDVIKA STORSENTER	SANDVIKA	3 403
3	STRØMMEN STORSENTER	STRØMMEN	3 340
4	AMFI MOA	ÅLESUND	3 160
5	SØRLANDSSENTERET	KRISTIANSAND	2 815
6	STORO STORSENTER	OSLO	2 634
7	KVADRAT*	SANDNES	2 576
8	SARTOR STORSENTER	STRAUME	2 305
9	SKI STORSENTER	SKI	2 118
10	JESSHEIM STORSENTER	JESSHEIM	1 988

*Forvaltet for eksterne eier



AMFI MOA

En destinasjon for hele Nordvestlandet

VISSTE DU AT...

AMFI Moa er **Ålesunds største private arbeidsplass?**

AMFI Moa passerer snart **50 000 kundeklubbmedlemmer!**

Med rundt 200 butikker, over 20 serveringssteder, stort kinosenter og bibliotek er AMFI Moa utenfor Ålesund et knutepunkt for hele regionen.

Senteret hadde 6,7 millioner besøkende og en rekordstor omsetning på 3,16 milliarder kroner i 2021, de er dermed 4. størst i Norge. Markedsområdet strekker seg fra Kristiansund i nord til Lesja i øst og Stryn i sør og utgjør totalt 270 000 mennesker.

AMFI Moa består av tre bygg: Moa nord, Moa syd og Moa øst, hvor det er bro mellom nord og syd og mellom syd og øst. Høsten 2018 ble senteret utvidet med 35 000 kvadratmeter og fikk 40 nye butikker og spisesteder, og Odeon kino åpnet med seks saler.

AMFI Moa er et kjøpesenter i konstant utvikling, og også i 2021 har det pågått store utbyggingsarbeider. Når arbeidene ferdigstilles i mai 2022 har senteret blitt tilført 1 200 nye kvadratmeter utleieareal på Moa syd. Den største leietakeren er Elkjøp som da vil ha en ny og flott butikk på over 2 000 kvadratmeter. I tillegg får bygget ny fasade og nytt fellesareal, og flere av butikkene vil være pusset opp.

Ved utgangen av 2021 har AMFI Moa totalt 90 000 kvadratmeter utleieareal. 75 600 kvadratmeter er butikkareal og det er få ledige lokaler. Et av satsingsområdene har vært å tilføre et større utvalg innen bespisning og opplevelser, og i juni åpnet utestedet «Liv & Røre» med matopplevelser, barer og underholdningsspill. Konseptet er utviklet av Resthon og skal etableres på flere kjøpesentre, med AMFI Moa som førstemann ut.

50 ÅR MED HANDEL PÅ MOA

Da Ålesund kommune på 70-tallet ønsket å utvikle det opprinnelige landbruksområdet Moa, var flyplass ett av flere alternativer som ble lansert. Det landet likevel på at området skulle reguleres til forretninger, kontorer og allmennyttige formål. I 1972 ble Spjelkavik skofabrikk nedlagt og Moa Handel flyttet inn i det gamle industrilokalet. Dette markerte starten på det som skulle utvikle seg til et regionalt handelseventyr. Skofabrikken står fremdeles og utgjør i dag en del av AMFI Moa øst, og i 2022 skal senteret markere at det har vært handel på Moa i 50 år.



**NORGES 4. STØRSTE
KJØPESENTER**



**6,7 MILLIONER
BESØKENDE I 2021**



**TOTALT
150.000 M²**



**CA. 200 BUTIKKER
OG SPISESTEDER**

BOLIGSALG

Oppfyll boligdømmen – og litt til



Responsten lot ikke vente på seg da Skårerløkka PREMIUM ble lagt ut for salg i april 2021.

Skårerløkka i Lørenskog består av tre byggetrinn på totalt 383 leiligheter. Trinn to og tre er leiligheter som henvender seg til en kundegruppe som vokser, nemlig boligkjøpere som er ute etter premium fasiliteter og fordeler.

Dette har Thon Eiendom tatt høyde for når gjesteleilighet, selskapslokale, hobbyrom, sykkelverksted og en 400 kvadratmeter stor takterrasse følger med ved kjøp av leilighet i Skårerløkka PREMIUM. Det er det første boligprosjektet i selskapet som tilbyr slike fordeler, og responsten fra markedet har vært svært positiv.

– Vårt mål er å tilby et prosjekt med praktiske fasiliteter som beboere kan benytte seg av daglig. Det er sjelden vi har opplevd så stor respons, det betyr at vi har truffet noe som markedet ønsker, sier direktør for boligsalg Tonje Marie Haugbro, og legger til:

– Olav Thon Gruppen er en pådriver i utviklingen av Lørenskog, og Skårerløkka blir en del av Lørenskogs nye bysentrum. I tilknytning til boligutbyggingen anlegges blant annet et 8 000 kvadratmeter stort bilfritt aktivitets- og parkområde som vil utgjøre området mellom Skårerløkka og nyoppussede Triaden kjøpesenter.



Tonje Marie Haugbro



Stig Christiansen er salgssjef for Skårerløkka PREMIUM, han forteller at kundene hele tiden ønsker seg mer og at de ønsker å møte dem og tilbyr det de vil ha.

– Vi vil gjøre hverdagen litt enklere og mer behagelig for våre beboere på Skårerløkka. Han sier at kjøperne også har blitt mer bevisste på interiør og design og ønsker å sette sitt personlige preg på leiligheten. En av Premium-fordelene er nettopp stilpakkene kjøperne kan velge mellom.

– I tillegg til standardløsningen har Monn interiørarkitekter bistått oss med å utarbeide alternative stilpakker som tilfredsstillt kjøpernes preferanser, sier han.

I Skårerløkka PREMIUM er det også lagt til rette for en miljøvennlig livsstil. Blant annet får den store takterrassen sitt eget lille økosystem og et dyrkningsområde til felles bruk. Alle plassene i parkeringskjelleren er dessuten utstyrt med ladere for elbil.

i Les mer:
thoneiendom.no

Rekordstort boligsalg

Ved utgangen av 2021 hadde Thon Eiendom 212 leiligheter under bygging. Tonje Marie Haugbro beskriver 2021 som et år med salgssuksess.

– Kort oppsummert så ble 2021 et hektisk og spennende år hvor vi hadde boligprosjekter i alle faser, fra oppstartsfasen til overlevering. Ved utgangen av året var det til sammen solgt 179 leiligheter i våre prosjekter Skårerløkka, Strømmen Verksted og Wessel Park. I tillegg til dette solgte vi 38 fritidsleiligheter på Skeikampen, sier hun.



I 2021 BLE DET SOLGT LEILIGHETER FOR 950 MILL. KR.



Større bygge- og utviklingsprosjekter



Thon Hotel Ålesund



AMFI Vågen

Skårerløkka PREMIUM, Lørenskog

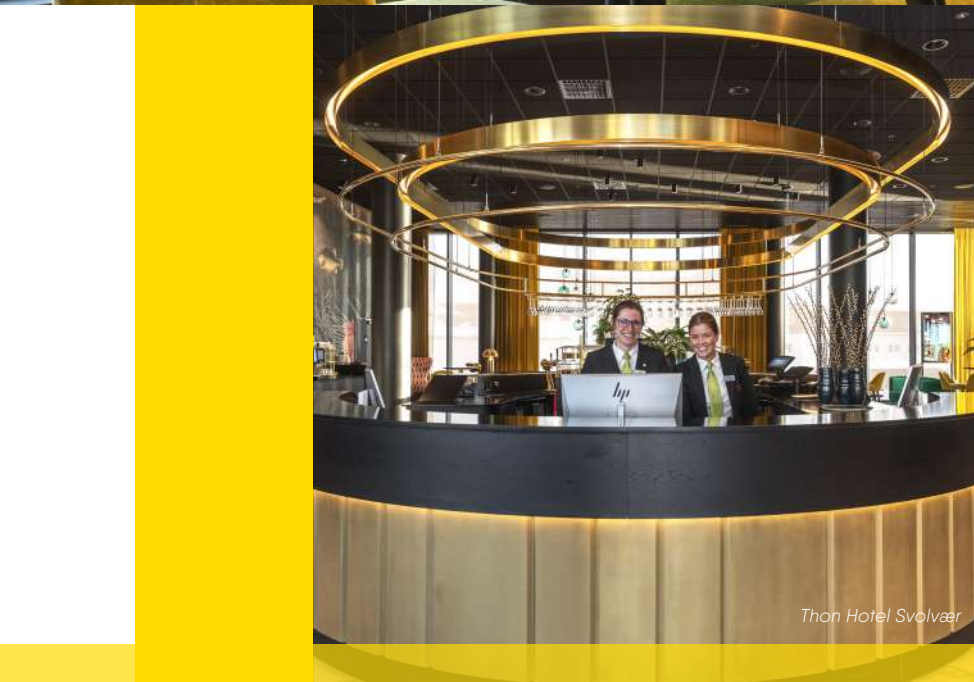
Ferdigstilte eiendomsprosjekter

PROSJEKT	STED	SEGMENT	AREAL / UTVIDELSE
Thon Hotel Svolvær	Svolvær	Hotell	200 rom
Thon Hotel Ålesund	Ålesund	Hotell	175 rom rehabilitert
Strømmen Verksted (Byggetrinn 1)	Strømmen	Boliger	70 leiligheter for salg
Skårerløkka	Lørenskog	Boliger	95 leiligheter for salg

Under oppføring

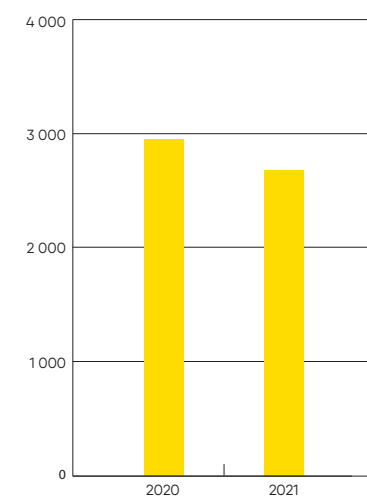
PROSJEKT	STED	SEGMENT	FERDIGSTILLELSE	AREAL / UTVIDELSE
Wessel Park (60 % eierandel)	Vestby	Boliger	2022	106 leiligheter for salg
Triaden Lørenskog Storsenter	Lørenskog	Handel	2022	26.000 kvm utvidelse, 15.000 kvm rehabiliteres
Triaden Idrettshall	Lørenskog	Flerbrukshall	2022	3.972 kvm flerbrukshall for utleie
Strømmen Verksted (Byggetrinn 2)	Strømmen	Boliger	2023	102 leiligheter for salg
Thon Hotel Snø	Lørenskog	Hotell	2023	300 rom
Bernt Ankers gate 6	Oslo	Bolig/Næring	2022	46 leiligheter og 4 næringslokaler for utleie
Bragesvei 1 og 3	Ullensaker	Logistikk	2022	46.600 kvm
AMFI Vågen	Sandnes	Handel	2022	750 kvm utvidelse, 40.000 kvm rehabiliteres
Arljot Gellines vei 1	Oslo	Bolig	2022	22 leiligheter for utleie

I tillegg gjennomføres det større ombygginger og fornyelsesprosjekter ved flere av konsernets hoteller.



Thon Hotel Svolvær

NETTO INVESTERINGER
(MILL. KR)





**Totalt har
Thon Eiendom
en portefølje
på ca. 1 800
utleieleiligheter**

Boligutleie

I kvartalet Torggata/Calmeyers gate/
Bernt Ankers gate i Oslo bygges det
46 nye, moderne leiligheter.

Prosjektet består av to nybygg og tre rehabiliteringsbygg. Rehabiliteringsbyggene er oppført i perioden 1860–1895. Første del av prosjektet ble ferdigstilt i 2021 og besto av 27 leiligheter som nå er utleid, de resterende 19 leilighetene blir ferdigstilt for utleie i mai 2022.

Totalt har Thon Eiendom en portefølje på ca. 1 800 utleieleiligheter. Disse er hovedsakelig konsentrert rundt sentrale bydeler i Oslo; St. Hanshaugen, Frogner, Storo, Grønland og Bjørvika. De største utleieenheterne er Diagonale Studentboliger i Bjørvika med totalt 308 leiligheter, Akersøyden på St. Hanshaugen med 142 leiligheter og Stortunet i Nydalen med 149 leiligheter.





Thon Hotel Høyers



11.000
ROM I NORGE



1.600
ROM I UTLANDET



83
HOTELLER OG
LEILIGHETSHOTELLER

THON HOTELS

Nok et utfordrende år – men også muligheter

Hjemmekontor og stengte skoler og barnehager førte til tomme senger også i 2021. Men etter to tunge år begynner reiselivsnæringen å se positive tegn.

For konserndirektør Morten Thorvaldsen i Thon Hotels var mangelen på forutsigbarhet noe av det som skapte de største utfordringene i 2021.

– Vi kunne åpne den ene dagen for så å måtte stenge den neste, og så kunne vi åpne igjen. Det var veldig uforutsigbart, forteller han og fortsetter:

– Pandemien påvirket oss veldig sterkt, folk turte ikke å reise og vi måtte permittere mange mennesker. Siden det var usikkerhet rundt når vi kunne åpne igjen var det naturlig at mange medarbeidere valgte å se seg om etter andre jobber.

Da lønnskompensasjonen kom på slutten av året besluttet Thon Hotels at man ikke skulle permittere enda en gang, noe som ville gitt en risiko for å miste enda flere mennesker.

Tallet på stengte Thon-hoteller gikk litt opp og ned gjennom året, men så mange som 27 av de totalt 70 hotellene i kjeden var stengt gjennom hele 2021.

Markedet i Brussel og Rotterdam var også tungt, og av konsernets syv hoteller i Brussel var det kun Thon Hotel Stephanie som holdt åpent gjennom hele året.

På tross av to vanskelige år deler Morten Thorvaldsen bransjens tro på fremtiden.

– Generelt ser det ut som det er positivitet i det norske hotellmarkedet, både kjedene og småhotellene ser ut til å ha håp om bedre tider frem mot sommeren 2022. Vi ser også at det kommer flere og flere europeiske turister utover nå, så det begynner å løsne, sier han.

Når det gjelder gjester fra USA og Kina er han litt mer avholden.

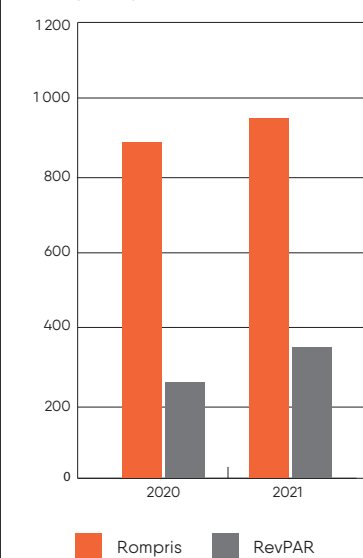
– Jeg tror nok vi må vente litt før det blir bevegelse i det amerikanske og det kinesiske markedet, avslutter han.



“Pandemien har vært veldig tung. 2020 og 2021 har vært de tyngste årene i reiselivsnæringen generelt.”

Morten Thorvaldsen
konserndirektør i Thon Hotels

ROMPRIS OG REVPAR THON HOTELS
(KRONER)





Thon Hotel Ålesund



Malene Knutsen

Fra Thon Discovery til THON+

16. november 2021 lanserte Thon Hotels sitt nye lojalitetsprogram THON+. Det mangeårige samarbeidet med Global Hotel Alliance ble da også avsluttet. Thon Hotels får dermed full styring over eget lojalitetsprogram og en direkte kobling mot merkevaren. Selv om mye av innholdet i programmet beholdes, arbeides det med videreutvikling av fordeler for medlemmene.

– I tiden fremover skal vi utvikle lojalitetsprogrammet og skreddersy fordeler slik at vi ivaretar våre medlemmers ønsker og behov. Tanken er å sikre kontinuerlig utvikling og optimalisering av lojalitetsprogrammet, sier CRM og lojalitetsansvarlig Malene Knutsen.



120 200

THON+ MEDLEMMER
BLE REGISTRERT I 2021

Det norske hotellmarkedet i 2021

På tross av at også 2021 var et vanskelig år med nedstengninger og restriksjoner, økte etterspørselen etter hotellrom sammenlignet med 2020. Antall gjestedøgn endte på totalt 16,4 millioner, som var opp 1,7 millioner fra 2020, men likevel 34 % bak 2019.

På landsbasis økte gjennomsnittlig rompris med 7,8 % sammenlignet med 2020 (4,8 % mot 2019). RevPAR (Revenue Per Available Room) styrket seg med 34 % mot 2020. For Oslo og Gardermoen, som står for mer enn 25 % av omsetningen i Norge, var tallene henholdsvis 40 % og 80 %.



Thon Hotel Svolvær

Hotell med eget fiskebruk

Bor du på det nye Thon Hotel Svolvær kan du starte dagen med å jakte skrei på Lofothavet.

2. juli åpnet det nye Thon Hotel Svolvær ytterst på kaikanten på den populære destinasjonen, hvor Thon Hotels allerede har et hotell fra før. Konserndirektør Morten Thorvaldsen forteller at man med dette hotellet ønsker å utvide opplevelsestilbudet for gjestene.

– Vi har laget et eget fiskebruk på kaikanten, og gjestene kan være med å agne og bli med ut på havet og sette line. Senere drar man ut igjen og henter lina og er med og preparerer fangsten inne på fiskebruket, og fisken kan man be om å få servert til middag, forteller han.

På hotellets eget fiskebruk kan man dessuten delta i minnerike aktiviteter og smaksopplevelser, for eksempel «Taste of Lofoten», «Lofoten Sjømatteater» og kaviarkurs. I tillegg til eget fiskebruk har Thon Hotel Svolvær et fullskala drivhus på taket, og målet er at man innen to år skal kunne tilby minimum 50 % av grønnsaker, salater og urter fra eget gartneri.

Morten Thorvaldsen kan fortelle at det nå arbeides med å gi hotellene som ligger litt utenfor de store bykjernene noe eget som gir gjestene spesielle opplevelser.

Bak interiøret til Thon Hotel Svolvær står designansvarlig i Olav Thon Gruppen, Sissel Berdal Haga Thon, og MNIL Trond Ramsøskar.



Milepæler i Thon Hotels' historie



1974

Kjøper Hotel Bristol



1992

Åpner hotell i Rotterdam



2001

Åpner Thon Hotel Opera



2016

Thon Hotels Lofoten og Thon Hotel Rosenkrantz ble tildelt pris for Norges beste frokost



2021

Åpner Thon Hotel Svolvær og Thon Hotel Ålesund

1989

Rainbow Hotels etableres



1995

Åpner første hotel i Brussel



2005

Skifter navn til Thon Hotels



2010

Designansvarlig i Olav Thon Gruppen, Sissel Berdal Haga Thon, og MNIL Trond Ramsøskar startet oppussingsarbeidet av hotellene



2020

Kåres til Norges beste hotellkjede



Hotel Bristol 100 år





Unike restaurant-konsepter

Resthøen har utviklet bar- og restaurantkonsepter siden 1965. I 2021 besto porteføljen av 10 ulike steder med fokus på servering og opplevelser.



Liv & Røre, Moa



Williamsburg



Williamsburg



Duckpin



Grønland Boulebar



“Trenden i dag er at gjestene ønsker å bli aktivisert”

Tore Melgårdshagen
Daglig leder i Resthøen

Siste skudd på stammen er Grønland Boulebar i Oslo. Her er 800 kvadratmeter innredet med fem boulebaner og et stort restaurantområde. Boule går ut på å kaste kuler nærmest en målkule, og inspirasjonen er hentet fra Sverige hvor spillet har vært populært lenge.

Daglig leder Tore Melgårdshagen i Resthøen forteller at det tok et drøyt halvår å skape det unike konseptet.
- Trenden i dag er at gjestene ønsker å bli aktivisert. På Grønland Boulebar kan du leke deg i boule-sandkassene, ta deg noe å drikke og ha det hyggelig. Her er det noe for alle.

Williamsburg Bab & Beer og Duckpin er to andre konsepter de åpnet i 2021, henholdsvis i Karl Johans gate og Torggata i Oslo. Førstnevnte er et urbant og lekent sted inspirert av bydelen Brooklyn i New York, mens Duckpin byr på smakfull grillmat og mini-bowling.

Sommeren 2021 åpnet også det nye konseptet Liv & Røre på AMFI Moa utenfor Ålesund. Dette er en kombinasjon av underholdningssted, restaurant, bar og fotballpub. I de 1450 kvadratmeter store lokalene finnes et eget street food-corner, bowlingbaner, arkadespill, biljard, dart, bordtennis og et eget karaokeområde. Konseptet etableres også på Triaden kjøpesenter i Lørenskog på forsommeren 2022.

Hvordan har det vært å åpne denne type serveringskonsepter midt under en pandemi?

- De største utfordringene har vært leveransetider og mangel på utstyr, samt økte priser på frakt og materialer. Vi har måttet tenke annerledes, men løsningene er blitt like gode, forteller Tore Melgårdshagen.

De har også holdt stengt i lange perioder. Etter total nedstengning fra januar til ut mai kunne man igjen holde åpent frem til september, dog med betydelige restriksjoner.

- Først i oktober åpnet vi med normal drift, men kun til 5. desember, da ble det innført så strenge restriksjoner at det ikke lenger var økonomisk forsvarlig å holde dørene åpne.

Med håp om at pandemien går mot slutten og at samfunnet er på vei til normalisering, konsentrerer Resthøen seg nå om det de kan, nemlig å utvikle og drifte folkelige serveringssteder med atmosfære og identitet.

- Med fokus på service og produktkunnskap skal vi skape et positivt driftsresultat og avkastning i lang tid, avslutter Melgårdshagen.

Øvrige virksomheter

Olav Thon Gruppen har også flere mindre virksomheter som inngår i konsernet, blant annet parkeringsselskap, serveringssteder og Pantelotteriet.



Unger Fabrikker



Time Park AS

Det privateide parkeringsselskapet ble startet av Olav Thon Gruppen i 2007. Time Park har over 34.000 p-plasser i Norge. Selskapet tilbyr innendørs parkeringsplasser, kort-tidsparkering, langtidsleie av plasser og ladepunkter for elbiler.

I Oslo har Time Park flere store parkeringshus. I tillegg drifter Time Park parkeringen ved flere av konsernets kjøpesentre og hoteller. Digitale løsninger som ParkLink-appen og skiltgjenkjenning ble implementert med suksess ved flere P-hus. I 2021 hadde Time Park en omsetning på over 195 millioner kroner, en økning på 15 %, og 48 årsverk.

[Les mer på timepark.no](https://www.timepark.no)



Unger Fabrikker AS

Unger Fabrikker AS er en kjemisk industrifabrikk i Fredrikstad som produserer og selger innsatsvarer til såpe- og kosmetikkindustrien og til industrielt bruk. Blant annet lages hovedingredienser som brukes i oppvaskmiddel, tøyvaskemidler, WC-blokker og shampoo. Unger eksporterer over 90 % av produksjonen til rundt 50 forskjellige land. Unger Fabrikker har vært eid av Olav Thon Gruppen siden 1992. I 2021 hadde bedriften en omsetning på 731 millioner kroner og sysselsatte 113 årsverk i tillegg til 5 lærlinger.

[Les mer på unger.no](https://www.unger.no)



Norsk Pantelotteri AS (60 %)

Pantelotteriet ble opprettet av Olav Thon Gruppen i 2008, og er et lotteri hvor tomgods brukes som innsats. 2021 ble nok et rekordår for Pantelotteriet. Aldri før har nordmenn trykket så ofte på Røde Kors-knappen og donert så mye.

Pantelotteriet hadde en omsetningsvekst på 22 %, noe som resulterte i at Røde Kors mottok over 115 millioner kroner i 2021. Siden oppstarten har Røde Kors fått mer enn 500 millioner kroner fra Pantelotteriet. Lotteriet har med dette blitt en av organisasjonens viktigste inntektskilder.

[Les mer på pantelotteriet.no](https://www.pantelotteriet.no)



Conrad Langaard AS

Conrad Langaard AS ble etablert i 1854 som en familiebedrift og ble fra 1986 et heleid datterselskap i Olav Thon Gruppen. Forretningsområder er import, varesalg, engros og logistikkjenester, primært av tobakksvarer i tillegg til import og salg av snacks og sukkervarer. Omsetning i 2021 var 127 millioner kroner og Conrad Langaard sysselsatte 17 årsverk.

[Les mer på conrad-langaard.no](https://www.conrad-langaard.no)



Follo Fjernvarme AS

I 2005 overtok Olav Thon gruppen samtlige aksjer i Follo Fjernvarme AS. Selskapet produserer, distribuerer og selger fjernvarme og fjernkjøling. Hovedkvarteret ligger i Ski hvor kommunestyret har vedtatt at alle nybygg og ombygginger over 300 kvadratmeter har tilknytningsplikt for Follo Fjernvarme. For å sikre Olav Thon Gruppens eiendommer rimelig og miljøvennlig energi har Follo Fjernvarme også etablert flere fjernvarmeverk/nærvaremeanlegg på konsernets eiendommer. Anleggene bruker forskjellige energikilder for sin produksjon.

Follo Fjernvarme har 4 ansatte og hadde i 2021 driftsinntekter på 72,64 millioner kroner.

[Les mer på follofjernvarme.no](https://www.follofjernvarme.no)

VISSTE DU AT...

For å **styrke arbeidet** med **bærekraft** utvikler Olav Thon Gruppen **en bærekraftstrategi**

Energiforbruket i Olav Thon Gruppen ble **reduisert med 10%** i 2021

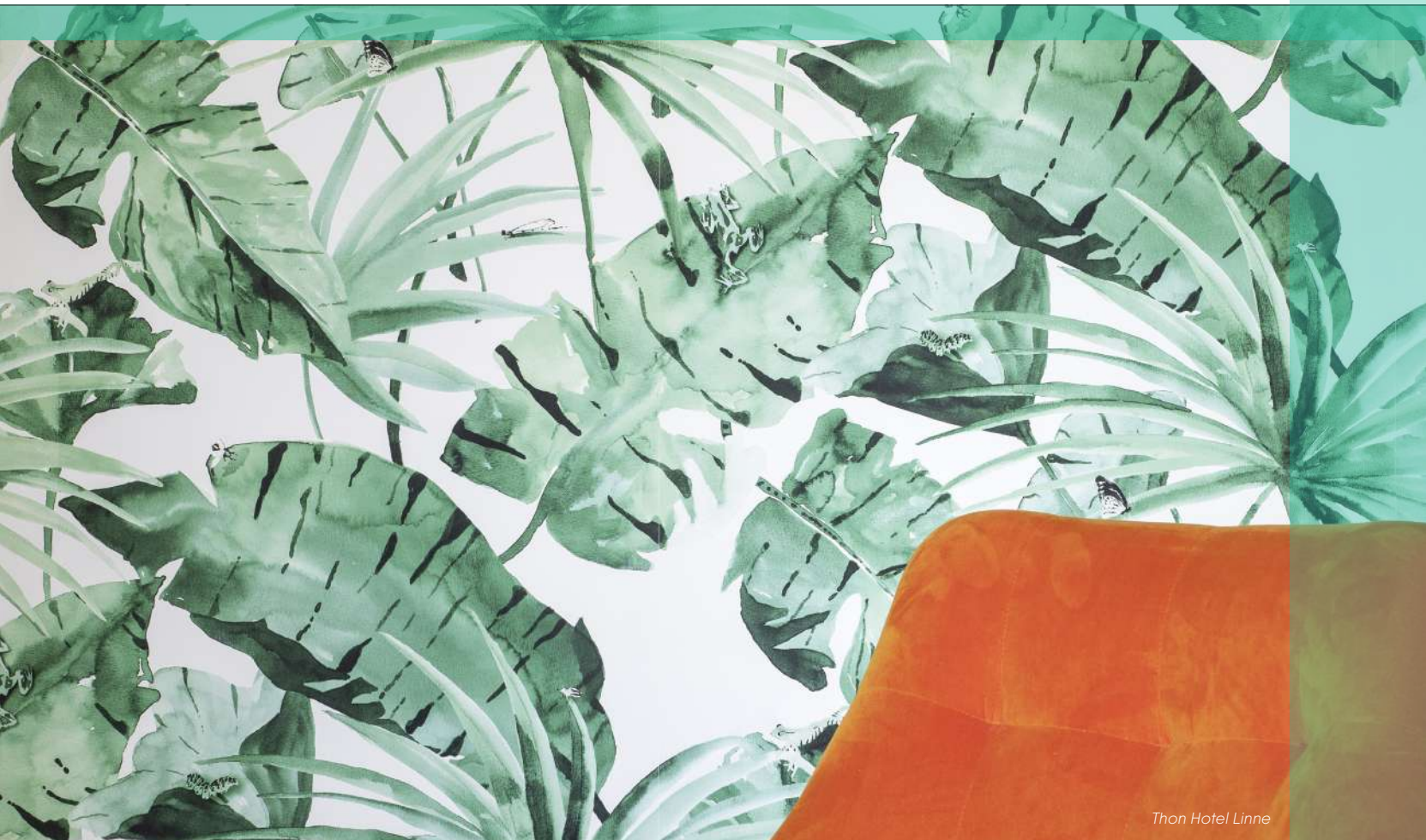
Olav Thon Gruppen har **utviklet etiske krav til leverandører**



Skårerløkka PREMIUM, Lørenskog

Bærekraft og samfunnsansvar

Olav Thon Gruppen har fokus på miljø og grønn drift, og har etablert etiske krav til leverandører. Et viktig punkt i 2021 var oppstart av prosjekt for utvikling av en bærekraftstrategi.



Konsernet jobber med noen hovedaspekter innenfor arbeidet med bærekraft og samfunnsansvar. Disse styres i stor grad av medlemskapet i FNs Global Compact og rapportering ved bruk av rapporteringsrammeverket til Global Reporting Initiative (GRI).

Fire bærekraftområder står i fokus i Olav Thon Gruppen – økonomi, miljø og grønn drift, helse og sikkerhet, mangfold og inkludering.

UTVIKLING AV BÆREKRAFTSTRATEGI

Olav Thon Gruppen ønsker å styrke arbeidet med bærekraft, og for å sikre dette ble det i 2021 satt i gang et prosjekt for å utvikle en bærekraftstrategi. Strategien vil sette mål mot 2030 for temaer som er vurdert å være vesentlige for bredden av virksomhetsområder i konsernet.

– Strategien blir et tydeligere rammeverk for bærekraftsarbeidet vårt og vil bidra til en tydeligere rød tråd i det arbeidet vi gjør. Det vil gjøre samarbeidet mellom de ulike delene av konsernet enda bedre og bidra til å øke prestasjonene våre på dette området, sier Olav Thon Gruppens bærekraftsrådgiver, Anders N. Rylander.

ETISKE KRAV TIL LEVERANDØRER

Olav Thon Gruppen kjøper varer og tjenester fra en rekke leverandører. Konsernet har derfor utarbeidet etiske krav. Årlig blir det gjennomført undersøkelser av ca. 100 av leverandørene gjennom Factlines.

– Der stiller vi spørsmål rundt leverandørens oppfyllelse av de etiske kravene, og resultatet av undersøkelsen gir oss status på de største risikokategoriene vi handler varer og tjenester innenfor. På denne måten kan vi gå dypere inn i verdikjeden vår og påvirke leverandørene til å forbedre seg på områder som ikke tilfredsstillende kravene våre, forteller Nandrup Rylander.

ENERGIREUSERENDE TILTAK

Et av FNs bærekraftsmål er ansvarlig forbruk og produksjon. Konsernet har mange eiendommer og jobber kontinuerlig med energireuserende tiltak. Energiforbruket i Olav Thon Gruppen ble i 2021 redusert med 10 % i forhold til 2020. Den registrerte reduksjonen innebærer 29.000.000 kWh. Moderne teknologi, kompetanseheving og riktig valg av gode tekniske løsninger har vært viktige faktorer.

BREEAM-SERTIFISERING

Som en stor eiendomsaktør etterstreber konsernet å utvikle eiendomsmassen i en miljøvennlig retning. I 2021 ble det tatt en avgjørelse om å sertifisere alle kjøpesentre i henhold til BREEAM In-Use. Dette er et langsiktig arbeid som vil skape god systematikk i drift, optimalisering og utvikling av disse eiendommene.

STØTTER FORSKNING OG UNDERVISNING

Olav Thon Stiftelsen ble opprettet i 2013 og deler hvert år ut millionbeløp til allmenntilretteleggelse, forskning og fremragende undervisning.

Les mer om Olav Thon Stiftelsen på side 48.

Les mer om alt vi gjør i vår bærekraftsrapport på olavthon.no



500 millioner

HAR PANTELLOTTERIET BIDRATT
MED TIL RØDE KORS



ca. **225 millioner**

ER UTDELT TIL FORSKNING
OG ALLMENNTILRETTELSE
SIDEN 2014



**En bærekraft-
strategi vil bidra
til å bedre våre
prestasjoner**

Anders Nandrup Rylander
Bærekraftsrådgiver

HMS

Annerledes enn andre kriser

Smittevern og sikkerhet har vært de to store hovedområdene for HMS-avdelingen også i 2021.

Olav Thon Gruppens HMS-avdeling har koordinert smittevern og beredskap siden pandemiens utbrudd. HMS-sjef Merete Alfstad er godt fornøyd med samarbeidet og innsatsen på tvers av divisjonene.

– HMS-arbeidet i 2021 har vært både givende og krevende. Det som i 2020 var en ny situasjon for oss alle, viste seg å vedvare gjennom hele 2021. Det har også dette året vært svært viktig å skape trygghet, forutsigbarhet og et forsvarlig arbeidsmiljø. Det er grunn til å være fornøyd med innsatsen og samarbeidet mellom divisjonene i Olav Thon Gruppen, sier hun.

EN ANNERLEDES KRISE

Merete Alfstad sier koronakrisen er annerledes enn alle andre kriser fordi den har vært så langvarig og fordi konsernet har flere ulike virksomhetsområder som på svært kort varsel måtte endre sine rutiner på grunn av stadig nye anbefalinger og krav fra myndighetene. Hun peker på tilgjengelighet og pålitelighet som viktige faktorer i arbeidet.

STADIGE JUSTERINGER

Da pandemien brøt ut ble det umiddelbart satt i gang arbeid for å utarbeide retningslinjer innenfor de fagområdene HMS-avdelingen har ansvar for: sikkerhet og beredskap, personvern, bærekraft, brannvern, arbeidsmiljø og SHA.

– Gjennom hele 2021 har vi fortløpende utarbeidet nye, og revidert gjeldende retningslinjer og arbeidsmetoder i takt med utviklingen av pandemien og endrede krav og anbefalinger fra myndighetene, forteller Merete Alfstad.

EN EGEN BEREDSKAPSGRUPPE

HMS-Avdelingen har vært både rådgivere og støttespillere for konsernets mange hoteller, kjøpesentre, serveringssteder og eiendommer. I tillegg til eksisterende døgnbemannet beredskap, ble det etablert en egen beredskapsgruppe under koronapandemien for å koordinere og bistå smittevern og sikkerhetssituasjoner.

Diagonale, Oslo



Det har vært svært viktig å skape trygghet, forutsigbarhet og et forsvarlig arbeidsmiljø

Merete Alfstad
HMS sjef

Olav Thon Stiftelsen

Det har ikke vært holdt prisutdeling i Olav Thon Stiftelsen i Universitets aula siden 2020 på grunn av Covid-19. Styrets leder Olav Thon fikk allikevel gitt meddelelse til de aktuelle vinnerne av årets priser 2021, med en sum på totalt 26,5 millioner kroner som går til forskning og undervisning.

DEN INTERNASJONALE FORSKNINGSPRISEN PÅ 5 MILLIONER BLE TILDELT PROFESSOR ESKE WILLERSLEV

Eske Willerslev er en evolusjonsgenetiker som har etablert nye forskningsfelt og forvandlet vår forståelse av human evolusjon, patogenevolusjon og miljøendringer. Hans forskning har hatt stor innflytelse også på andre fagfelt, som medisin, økologi, arkeologi og miljøvitenskap. Willerslev leder for tiden Senter for geogenetikk ved GLOBE Institute ved Københavns Universitet, hvor han innehar et professorat for Lundbeck Foundation. Han fører effektivt oppsyn med elleve uavhengige forskningsgrupper i skjæringspunktet mellom genetik, medisin, geologi og arkeologi. Forskningen fokuserer på å beskrive evolusjonære baner og prosesser som fører til genetisk oppbygging og arkitektur av hjernesykdommer som schizofreni, depresjon og ADHD.

De tre nasjonale priser for fremragende undervisning ble tildelt førsteamanuensis Anne Helene Kveim Lie, UiO Oslo, førsteamanuensis Sigrunn Eliassen, UiB og førsteamanuensis Tobias S. Slørdahl, NTNU. Det ble også tildelt støtte til nordiske forskningsprosjekter innen medisin.

Den høytidelige prisutdelingen for vinnere av prisene i 2021 og 2022 finner sted i Universitets aula i Oslo torsdag 2. juni 2022, med påfølgende festmiddag for prisvinnere og gjester på ærverdige Hotel Bristol.



**INNTILL 100 MILLIONER
KAN DELES UT HVERT ÅR TIL
ALLMENNUTTIGE FORMÅL**



Bilde fra en tidligere utdeling

Olav Thon Stiftelsen med støtte til forskning på muskel- og skjelett-sykdommer

Olav Thon Stiftelsen går nå tungt inn i finansieringen av et nytt forskningssenter for behandling innen revmatologi og muskel- og skjelettsykdommer. Den årlige utbetalingen fra stiftelsen økes fra 50 til 100 millioner kroner. Halvparten av denne rammen skal øremerkes forskning på og behandling av muskel- og skjelettsykdommer.

Stiftelsen vil støtte forskningssenteret med 4 millioner kroner hvert år i inntil 8 år, totalt med 32 millioner kroner, og gir dermed et stort bidrag til forskning innen dette fagfeltet.

Ved Diakonhjemmet sykehus etableres nå et forskningssenter for klinisk behandling, som ledd i en langsiktig satsning med midler også fra Forskningsrådet. Senteret har fått navnet REMEDY – Center for treatment of Rheumatic and Musculoskeletal Diseases. Professor Espen A. Haavardsholm skal lede senteret.



Bilde fra en tidligere utdeling



Les mer:
olavthonstiftelsen.no



Thon Hotel Svolvær



OLAV THON GRUPPEN

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