



OLAV THON GRUPPEN



ÅRSRAPPORT 2014



■ ■ INNHOLD

02 Olav Thon Gruppen i 2014	08 Thon Eiendom	26 Finansielle forhold
03 Nøkkeltall	22 Thon Hotels	28 Olav Thon Stiftelsen
04 Dette er Olav Thon Gruppen	25 Øvrige virksomheter	

OLAV THON GRUPPEN | 2014



FINANSIELLE FORHOLD

Resultat før skatt beløp seg til 1,7 milliarder, som er det høyeste i Gruppens historie.

Bokført egenkapital økte til 11,7 milliarder og egenkapitalandelen var 27 % (28). Verdijustert egenkapital vurderes å være vesentlig høyere.

Likviditetsreserven var ved årsskiftet 7,8 milliarder kroner.

Rentebærende gjeld økte til 27 milliarder kroner, og gjennomsnittrenten falt til 3,9 %.



EIENDOMS-OMRÅDET

Gruppens eiendomsportefølje økte leienivået med 9 % til 4,6 milliarder kroner, mens ledigheten var 2 %.

Omsetningen i kjøpesenterporteføljen som eies av konsernet, økte med 14 % til 57,4 milliarder kroner.

Posisjonen som en av Skandinavias ledende kjøpesenteraktører ble styrket, blant annet ved kjøp av 5 kjøpesentre i Sverige. Ved årsskiftet hadde Gruppen 104 kjøpesentre i eie og forvaltning.



HOTELL-OMRÅDET

Thon Hotels økte kapasiteten med 3 %, og hadde ved årsskiftet 11.054 rom fordelt på 74 hoteller i Norge og utlandet.

Samlede driftsinntekter i Hotellområdet økte med 4 % til 3,1 milliarder kroner.

Thon Hotels styrket posisjonen som en av Norges ledende hotellkjeder både ved å åpne 4 nye hoteller og ved å gjennomføre betydelige ombygging- og fornyelsesprosjekter ved flere av hotellene.



INVESTINGER

Samlede investeringer utgjorde 5,1 milliarder kroner.

NØKKELTALL

(MILL. KR)	2014	2013	2012
RESULTAT			
Driftsinntekter	8 788	8 304	7 641
Driftsresultat	2 683	2 526	2 481
Netto rentekostnader	1 058	1 007	965
Resultat før skatter	1 681	1 509	1 548
SOLIDITET			
Bokført egenkapital	11 683	10 607	10 167
Bokført egenkapitalandel	27 %	28 %	28 %
Sum eiendeler	43 213	38 099	36 211
LIKVIDITET			
Kontantstrøm drift ¹⁾	2 188	1 815	1 909
Likviditetsreserver ²⁾	7 783	8 923	8 412
Avdrag neste 12 mnd	6 735	6 791	3 681
Netto rentebærende gjeld / Kontantstrøm drift	10,9	11,7	10,6
Rentedekningsgrad ³⁾	3,2	3,1	3,2
FINANSIERING			
Rentebærende gjeld	27 026	23 026	21 650
Andel valutalån	17 %	10 %	10 %
Løpetid lån (år)	3,0	3,6	3,7
Rente pr. 31.12	3,94 %	4,55 %	4,71 %
Rentesikring (over 1 år)	61 %	68 %	69 %
EIENDOM			
Netto investeringer	5 103	2 145	2 457
Leieinntektsnivå	4 560	4 200	3 900
Ledighet	2 %	2 %	2 %
Bokført verdi eiendomsportefølje	38 801	34 017	31 963
Implisitt brutto yield	12 %	12 %	12 %
Omsetning kjøpesentre ⁴⁾	68 269	61 469	60 523
HOTELL ⁵⁾			
Hotellrom	11 054	10 810	10 503
RevPAR (Inntekt pr. rom)	461	461	447
Rompris	811	816	816
Belegg	57 %	56 %	55 %

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

¹⁾ Netto kontantstrøm fra driftsaktiviteter - Endring i arbeidskapital

²⁾ Bankinnskudd o.l. + Ubenyttede lånerammer

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

⁴⁾ Eide og/eller forvaltede kjøpesentre

⁵⁾ Thon Hotels

DETTE ER OLAV THON GRUPPEN



Karl Johans gate 25 (Tostrupgården), Oslo

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

Olav Thon Gruppen hadde i 2014 en omsetning på ca. 8,8 milliarder kroner og sysselsatte ca. 3.160 årsverk. Gruppen er delt inn i to divisjoner: Thon Eiendom og Thon Hotels.

THON EIENDOM

Thon Eiendom er markedsledende innen eiendom med 104 kjøpesentre og ca. 500 næringsseidommer. I eiendomsdivisjonen inngår det børsnoterte selskapet Olav Thon Eiendomsselskap ASA.

Per 01.01.15 var leieinntektsnivået 4,6 milliarder kroner.

Målt etter leienivå fordeler eiendomsporteføljen seg på:

- Handel 65 %
- Kontor 14 %
- Hotell 14 %
- Øvrig 7 %

Geografisk er eiendomsporteføljen fordelt på:

- Oslo-regionen 53 %
- Øvrig by Norge 17 %
- Øvrig storby Norge 17 %
- Utland 13 %

Kjøpesenterområdet omfattet ved årsskiftet 104 kjøpesentre, hvorav 35 forvaltes for eksterne eiere.

Den norske kjøpesenterporteføljen som eies av Gruppen, består av 61 kjøpesentre. Butikkomsetningen for denne delen av porteføljen var 47,7 milliarder kroner i 2014.

I 2014 styrket Gruppen sin posisjon i det svenske kjøpesentermarkedet ved kjøp av 5 kjøpesentre. Ved årsskiftet besto dermed

den svenske kjøpesenterporteføljen av 8 kjøpesentereidommer, som til sammen hadde en butikkomsetning på 10,4 milliarder svenske kroner.

THON HOTELS

Thon Hotels er en av Norges ledende hotellkjeder som ved årsskiftet hadde 65 hotell med ca. 9.300 rom i Norge. I tillegg har hotellkjeden 1.750 rom i utlandet fordelt på fem hoteller og to appartementshoteller i Belgia og ett hotell i henholdsvis Nederland og Sverige.

Thon Hotels er en dominerende aktør i storbyregionene Oslo og Bergen og har hovedfokus innen yrkesreisende.

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

ØVRIGE VIRKSOMHETER

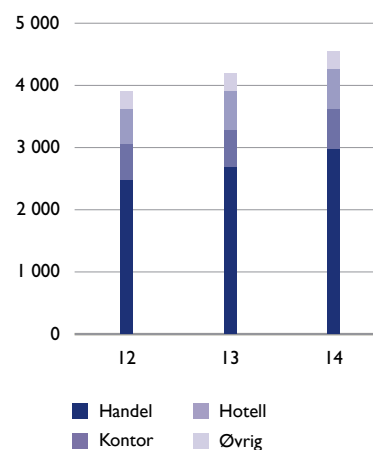
Øvrige virksomheter står for en mindre del av Gruppens inntekter og resultat. Den største enheten er industrivirksomheten Unger Fabrikker.

OLAV THON STIFTELSEN

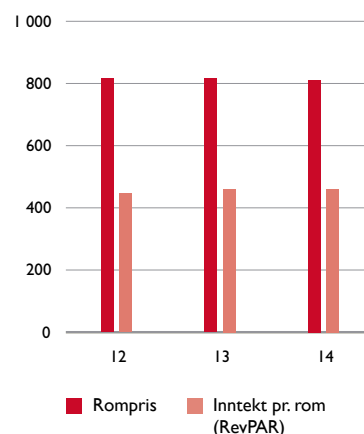
Olav Thon Stiftelsen ble opprettet i desember 2013 og fikk ved etableringen overført samtlige aksjer i Olav Thon Gruppen AS fra Olav Thon.

Stiftelsens formål er å eie og videreutvikle Olav Thon Gruppens forretningsvirksomhet, og stiftelsen kan i tillegg gi bidrag til allmenntilrette formål.

LEIEINTEKTSNIVÅ
THON EIENDOM
(MILL. KR)



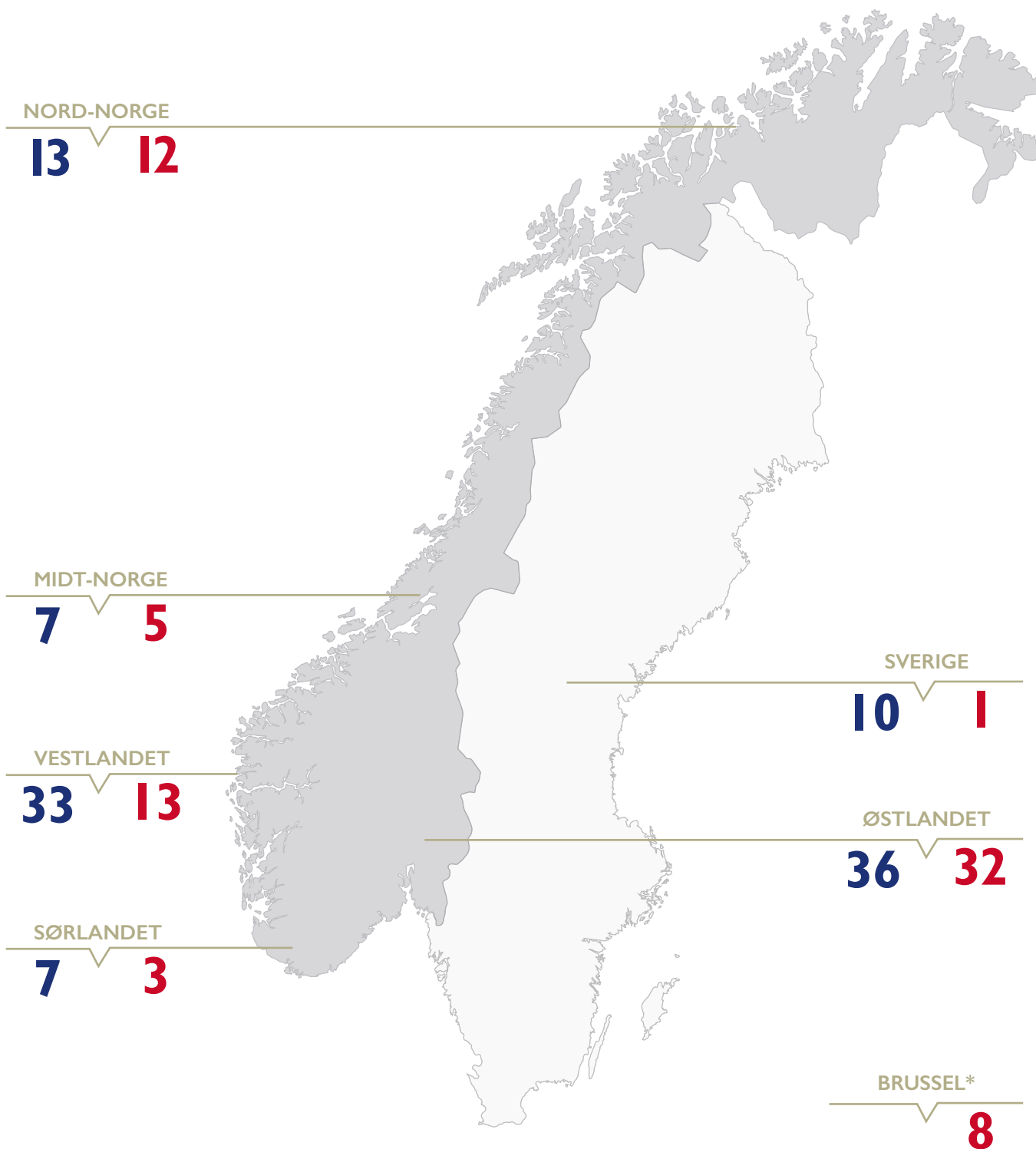
ROMPRIS OG INNTEKT
PER HOTELLROM ¹⁾
(KR)



¹⁾ Thon Hotels Norge og utland

GEOGRAFISK OMFANG

(PER 01.05.15)



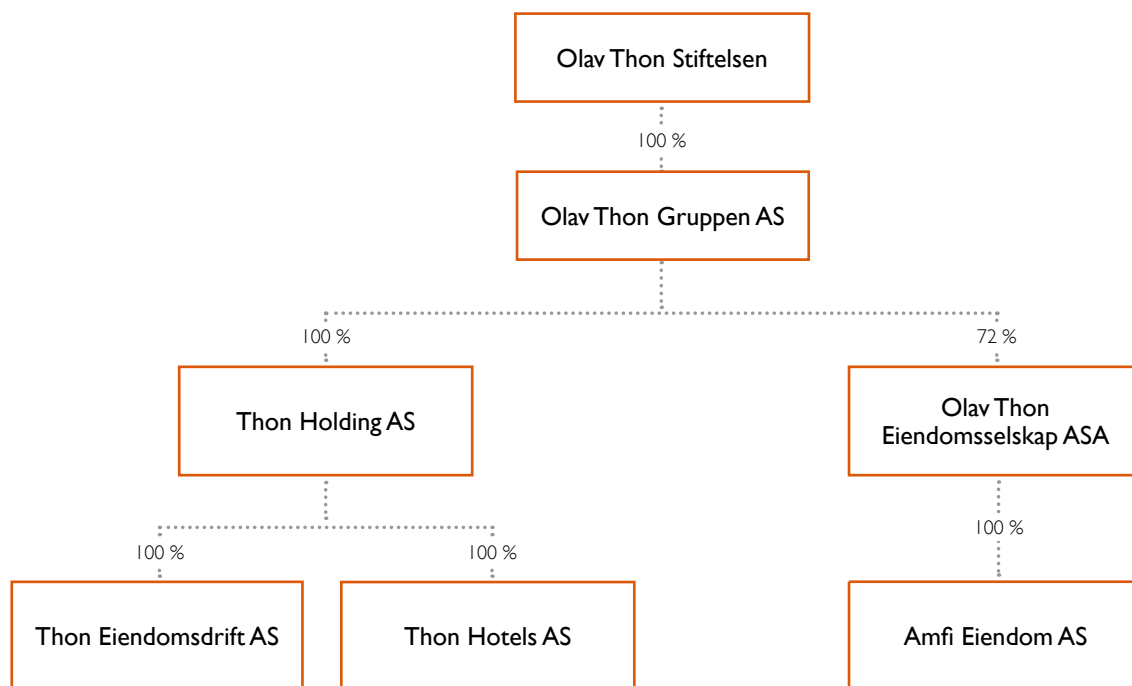
KJØPESENTRER



HOTELL

* 5 hoteller og 3 leilighetskomplekser.

KONSERNSTRUKTUR



KONSERNLEDELSEN



Olav Thon
Konsernsjef



Morten Thorvaldsen
Konserndirektør
Hotell/Restaurant



Dag Tangevald-Jensen
Konserndirektør
Økonomi/Administrasjon



Ole-Christian Hallerud
Konserndirektør
Eiendomsutvikling



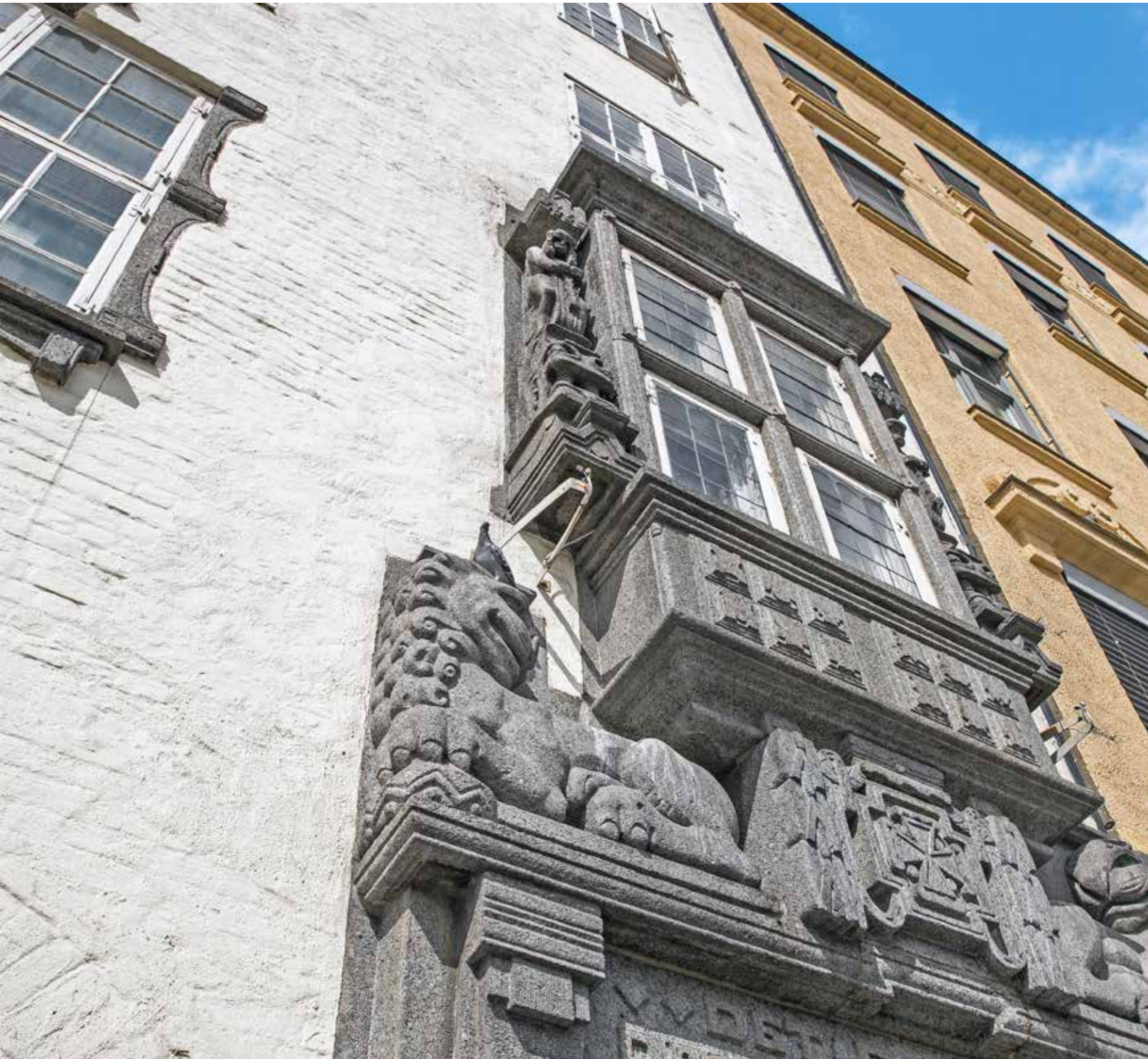
Tron Harald Bjerke
Konserndirektør
Eiendom



Arne B. Sperre
Konserndirektør
Finans



THON EIENDOM



Karl Johans gate 1, Oslo

I 1950 startet den industrielle eiendomsvirksomheten til Olav Thon Gruppen med den første eiendomsinvesteringen på Karl Johans gate i Oslo. Kvartalet Karl Johans gate 5–7 omfatter i dag kjøpesenteret Arkaden og et større moderne kontorbygg.

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

EIENDOMSPORTEFØLJEN I 2014

Thon Eiendom er markedsledende innenfor eiendom med 104 kjøpesentre og ca. 500 nærings eiendommer i Norge og utlandet. I eiendomsdivisjonen inngår det børsnoterte selskapet Olav Thon Eiendoms-selskap ASA.

Målt etter leienivå fordeler eiendoms-porteføljen seg på:

• Handel	65 %
• Kontor	14 %
• Hotell	14 %
• Øvrig	7 %

Geografisk er porteføljen fordelt på:

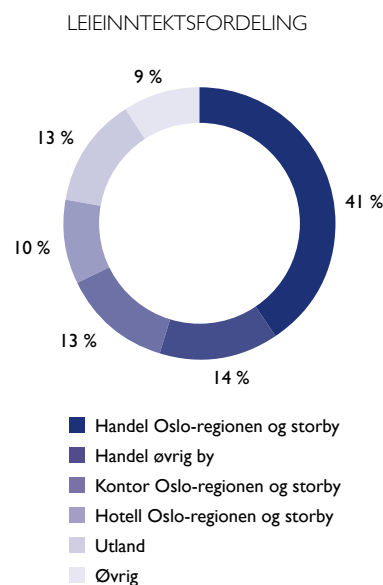
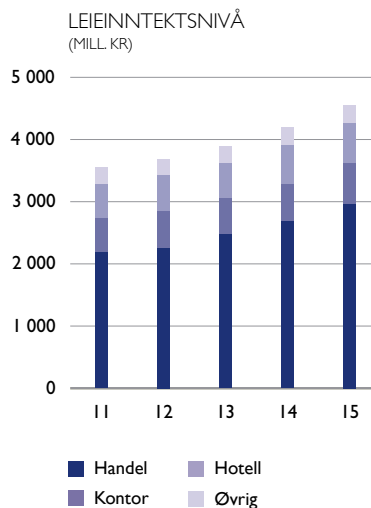
• Oslo-regionen	53 %
• Øvrig by Norge	17 %
• Øvrig storby Norge	17 %
• Utland	13 %

Ved inngangen til 2014 var leieinntektsnivået 4,6 milliarder kroner og ledigheten 2 %.

KJØPESENTRER OG ØVRIGE HANDELSEIENDOMMER

Thon Eiendom har en solid markedsposisjon blant Norges største kjøpesentre med 8 av de 10 største kjøpesentrene i Norge under eie eller forvaltning. Ved inngangen til 2015 har Thon Eiendom eierinteresse i 61 kjøpesentre i Norge og forvalter 33 for andre eiere.

I 2014 styrket Thon Eiendom sin posisjon i det svenske kjøpesentermarkedet ved kjøp av 5 kjøpesentre.



FAKTA OLAV THON NÆRINGS-EIENDOMMER

Leieinntektsnivå (mill. kr)
4.560

Nærings eiendommer (antall)
ca. 500

Kjøpesentre ¹⁾ (antall)
104

Omsetning kjøpesentre ¹⁾ (mill. kr)
68.269

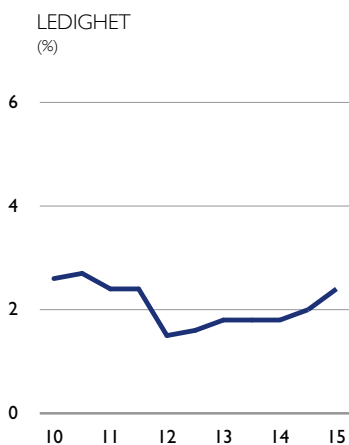
¹⁾ Eie og forvaltning Norge og Sverige



Rosenkrantz gate 16–18, Oslo



Karl Johans gate 2, Oslo



Ved årsskiftet besto den svenske kjøpesenterporteføljen av 10 kjøpesentereieendommer, hvorav 2 forvaltes for andre eiere.

Medregnet kjøpesentre som forvaltes for andre eiere, var butikkomsætningen i 2014 68,3 milliarder kroner, noe som gir en vekst på 11 % fra året før.

Årlige leieinntekter fra handelslokaler utgjør ved årsskiftet samlet ca. 2.965 millioner kroner, det vil si 65 % av Gruppens leieinntektsnivå.

Av dette står kjøpesentre for ca. 2.760 millioner kroner og øvrige handelseiendommer genererer ca. 200 millioner kroner. I tillegg til kjøpesentrene har Thon Eiendom en rekke frittstående butikk- og serveringslokaler, hvorav flesteparten ligger i Oslo sentrum.

Thon Eiendom hadde også i 2014 store investeringer i kjøpesentereiendommer, både ved kjøp av nye sentre og oppgradering og utvidelser av eksisterende sentre.

Thon Eiendom styrket sin posisjon i det svenske kjøpesentermarkedet ved kjøp av

5 sentre i juli 2014. De største sentre var Sollentuna Centrum i Stockholm, Mirum Galleria i Norrköping og Mitt i City i Karlstad. Etter dette kjøpet ble Olav Thon Gruppen en av de største kjøpesenteraktørene også i Sverige.

I april åpnet en ny del av Charlottenberg Shoppingcenter i Sverige og Amfi Eidsvoll ble nyåpnet. I november ferdigstilte Sartor Storsenter i Fjell kommune første trinn av en større utbygging, og første trinn i utbyggingen av Amfi Mandal ble ferdigstilt.

HOTELLEIENDOMMER

Thon Eiendom eide ved årsskiftet 66 hotelleiendommer med i overkant av 10.000 rom. Geografisk ligger 59 % av hotellrommene i storbyregioner i Norge, med høy tetthet i Oslo og Bergen. 17 % ligger utenfor Norges grenser, primært i Brussel, Belgia. Hotellene er i hovedsak utleid på langsiktige leiekontrakter til Gruppens egen hotelloperasjon, Thon Hotels.

I slutten av oktober åpnet Thon Hotel Rosenkrantz dørene midt i Oslo sentrum. Hotellet er totalrenovert og fremstår som



helt nytt, med moderne design. Les mer om dette prosjektet på sidene 16–17.

Sentralt beliggende ved Norges nasjonale knutepunkt Oslo Lufthavn, åpnet Thon Hotel Oslo Airport i januar 2015 dørene til en ny stor kongresshall, Thon Congress Gardermoen med plass til nærmere 2.500 deltakere.

I løpet av året ble det også investert i en næringseiendom i Stavanger sentrum, som nå er under utbygging til et hotell med 157 rom som skal åpnes i 2016. Videre er det gjennomført betydelige rehabiliteringer og fornyelse av flere av konsernets hotell-eiendommer; Thon Hotel Rosenkrantz Bergen, Thon Hotel Bergen Airport og Thon Hotel Arendal.

KONTOREIENDOMMER

Ca. 656 millioner kroner; det vil si 14 % av Gruppens leieinntekter; kommer fra sentralt beliggende kontoreiendommer; hovedsakelig i Oslo-regionen. Thon Eiendom tilbyr over 200.000 kvm kontorlokaler i Oslo sentrum, alt fra 15 kvm enkeltkontor til større lokaler helt opp til 8.000 kvm.

BOLIGEIENDOMMER

Thon Eiendom har de senere år bygget og solgt mer enn 1.500 boliger i Oslo og Akershus. Thon Eiendom har til enhver tid en løpende portefølje med attraktive boligprosjekter til salgs.

Boligprosjektet Eventyrtunet i Lørenskog har solgt ut alle 90 leiligheter i første salgstrinn. Ytterligere 145 leiligheter med innflytting april–juni 2015 er nå ute for salg, med kun få leiligheter igjen.

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

Thon Eiendom har videre en betydelig portefølje av boliger til leie i Oslo, og er med ca. 1.100 leiligheter blant de største aktørene i Oslo markedet. I 2014 er utleie-porteføljen utvidet med nye leiligheter i Skippergata 30 og 32 i Oslo sentrum. I 2015 vil utleieporteføljen bli utvidet med 55 nye leiligheter i Oskar Braatens gate i Oslo øst.



AMFI MOA – OMFATTENDE BYGGEPROSJEKT I FEM FASER

Gruppen har siden 2012 jobbet med prosjektet «Moa 2020». Hensikten har vært å ha en kontinuerlig prosess som planlegger AMFI Moa helhetlig slik det skal fremstå i 2020. Det er stor etterspørsel etter lokaler på Moa, som er en viktig handelsdestinasjon og trafikknutepunkt i Ålesund.



- Første byggetrinn ble gjennomført i 2012/13 og innebar en utvidelse av Moa Nord på 5.535 kvm fordelt på to etasjer.
- Andre byggetrinn er Moa Øst med «Brofestebygget». Dette byggeprosjektet startet i 2014 og vil stå ferdig i august 2015. Bygget er på nesten 3.000 kvm over fire plan, og herfra vil etterhvert broen springe ut og knytte østsiden sammen med Moa Syd.
- Tredje byggetrinn består av et tilbygg på Moa Øst og generell fornyelse av den delen av senteret, noe som vil gi ytterligere 2.200 kvm samt høyere utnyttelsesgrad av dagens arealer. Dette arbeidet starter i mai 2015 og vil etter planen ferdigstilles våren 2016.
- Fjerde byggetrinn starter med riving av bygningsmasse og utvidelse av Moa Syd med 25.000 kvm. Her planlegges det over

fem etasjer med treningssenter, kino, helse- og velværeavdeling, samt forretningsareal i 1. og 2. etg. Dette trinnet skal etter planen påbegynnes våren 2016 og forventes å stå ferdig høsten 2017.

- Femte byggetrinn er selve broen som vil bli 60 meter lang og 10 meter bred. Broen planlegges ferdigstilt samtidig som byggetrinn 4, og vil binde hele AMFI Moa sammen til en enhet. Dette vil styrke Moa som handelsområde, minske bilbruken mellom sentrene og gjøre Moa til den sterkeste handelsdestinasjonen i Midt-Norge med et totalareal på ca. 122.000 kvm.

Senteret vil få over 200 leietakere med forventet omsetning på over 3,5 milliarder kroner og dermed bli kanskje Norges største kjøpesenter.



Kjøpesentereiendom



FAKTA OM AMFI MOA

Norges
4. største
kjøpesenter

Består av tre bygg:

**Moa Nord, Moa
Øst og Moa Syd**



Handelsareal
(kvm)

69.000



Omsetning i 2014
(mill. kr)

2.745



Besøkende i 2014
(antall)

5.000.000



Butikker og
spisesteder
(antall)

170



VIKA ATRIUM – “NYE” MODERNE KONTORAREALER GIR ØKT TRIVSEL

Foto: Espen Grønli

BDO AS har vært leietaker i Vika Atrium siden åpningen i 1987, og ønsker å bli der i mange år fremover. Selskapet utvidet derfor leiearealet med 50 % i 2013 og lokalene ble modernisert og “sydd sammen” til et hovedkontor som strekker seg over seks plan.

Oppussingen ble gjennomført i tre etapper, uten at BDO AS måtte flytte ut. De nye lokalene ble tatt i bruk etter hvert som de ble ferdigstilt.

- Alle etasjer er oppgradert og modernisert og har fått enhetlig utforming.
- Omgjøring av cellekontorer til hovedvekt på åpent landskap.
- Møteromskapasiteten er økt, med 7. etasje som kombinert møte- og seminaravdeling.
- 7. etasje inkluderer et auditorium som kan ta opp til 100 personer: Dette gjør at BDO fremover kan avvikle interne og eksterne seminarer og arrangementer i eget bygg.
- Ny utvendig og innvendig profilering gir BDOs del av Vika Atrium preg av et tydelig hovedkvarter.

Samtidig med oppussingen dekorerte BDO en bygningskjerne midt i lokalet i

hver etasje. Dekoren er en del av det interiørmessige uttrykket og har ulikt tema for hver etasje.



«Veksten vår reflekterte seg også i behovet for mer plass og mer tidsriktige lokaler. Vi har fått nye, moderne og enhetlige lokaler med fokus på effektivitet, åpenhet, lys, plass og trivsel. Dette er et viktig neste steg både for BDO Oslo og BDO Norge, hvor vi i Oslo har sikret oss lokaler for videre vekst.»

Trond-Morten Lindberg
Managing partner / adm.dir. BDO AS



Næringseiendom

Block Watne har vært leietaker i Vika Atrium i 10 år, og ønsket å være der i minst 10 år til. I forbindelse med fornyelse av leieavtalene i 2014 ble det derfor gjennomført en betydelig oppgradering og modernisering av kontor-lokalene. Alt ble gjennomført og ferdigstilt i løpet av fem korte måneder.

«Vi er svært fornøyd med de oppussede lokalene som ble levert i tide og til avtalt pris. Vi har oppfattet samarbeidet med Olav Thon Gruppen som profesjonelt og bra.»

Hilde Rustad
Markedssjef Block Watne AS



OPPGRADERINGER

I begge prosjektene ble det tekniske anlegget byttet ut og nye himlinger og belysning satt inn. Belysningen er vektlagt, og lokalene har fått lyse overflater og mulighet for eget interiørpreg.

FASILITETER I BYGGET

I Vika Atrium forøvrig er det kantine (drevet av Sodexo) og et flott trimrom med garderobe, samt nyoppusset konferansesenter i tilknytning til hotellet. Også hotellets restaurant og kjøkkenet i underetasjen ble pusset opp høsten 2014.

HOTELLET

Det er foretatt ombygging av hotellets arealer i 1. etasje til møte- og konferanserom. Hotellets 79 rom er pusset opp, og det skal utvides med ytterligere 25 nye rom.



THON HOTEL ROSENKRANTZ OSLO – NYTT DESIGNHOTELL I HJERTET AV OSLO SENTRUM



Oslo har fått et nytt moderne designhotell i sentrum, bare et kvartal unna Karl Johans gate.

Etter å ha vært stengt for ombygging i 16 måneder ble det gamle Thon Hotel Stefan gjenåpnet som Thon Hotel Rosenkrantz Oslo i oktober 2014.

Thon Hotel Rosenkrantz Oslo er et moderne hotell med 151 rom, alle med høy standard og moderne uttrykk. Thon Hotel Rosenkrantz har fått en svært god mottakelse og har flere måneder vært på topp blant Oslos mest populære hoteller.

I hotellet er det også etablert en ny restaurant med navn Brasseri Paleo, som gjennom bruk av førsteklasses råvarer og godt håndverk allerede har rukket å bli en populær restaurant i Oslo.

Ansvarlig for ombyggingen har vært interiørarkitekt MNIL Trond Ramsøskar og designansvarlig i OlavThon Gruppen, Sissel Berdal Haga.

■ ■ Thon Hotel Stefan stengte dørene i juni 2013 og ble gjenåpnet som Thon Hotel Rosenkrantz Oslo i oktober 2014.



Hotelleiendom



■ ■ Thon Hotel Rosenkrantz Oslo inneholder i dag:

- 151 moderne rom med høy standard.
- Velutstyrt treningsrom med utsikt over Oslo sentrum.
- Eksklusiv gjestelounge i 8. etasje med utsikt til Slottsparken.
- Brasseri Paleo, Oslos nyeste stjernesjudd på restauranthimmelen.

BOLIGPROSJEKTER MED FOKUS PÅ KVALITET

Foto: Fotoxik - Erik Burås

EVENTYRTUNET – LØRENSKOG

Første salgstrinn med 90 leiligheter ble en eventyrlig suksess og leilighetene ble overlevert høsten 2013. Salgstrinn to med 145 lyse og flotte leiligheter er påbegynt og ferdigstilles i perioden april til juni 2015.

I tillegg til at prosjektet ligger til et stort parkområde, omkranser prosjektet et felles tun som skal skape ro, hygge og grønne omgivelser for beboerne.



VERKSTEDALLEEN 8 – STRØMMEN



Boligprosjekt i Strømmen sentrum med gangavstand til Strømmen storsenter. 33 leiligheter ble overlevert til fornøyde kjøpere januar 2014. Leilighetene varierer i størrelse fra 49 til 141 kvm. Alle med store balkonger eller private terrasser.



AUSTLID

Austlid er et nydelig område i naturskjønne omgivelser. Her selges ferdig møblerte hytter på 50 og 100 kvm med langrennsløypene helt inntil hyttefeltet slik at du kan «ski in–ski out».

Hyttene ble oppført i 1983 og på sommerstid er det flotte bademuligheter i Veslesetervannet.



OSKAR BRAATENS GATE 31 – TORSHOV, OSLO



Oskar Braatens gate 31 er en ombygging der gamle Halléns Hanskefabrikk er omgjort til 55 flotte utleieleiligheter. Ombyggingen startet i mai 2014 og ferdigstilles på samme tid i 2015.

Prosjektet vil kunne tilby utleieleiligheter av høy kvalitet med en særdeles attraktiv beliggenhet på Torshov, Oslo.





STØRRE BYGGE- OG UTVIKLINGS PROSJEKTER



Sartor Storsenter, Fjell

Ferdigstilt

PROSJEKT		SEGMENT	UTVIDELSE ¹⁾
Gardermoen Park	2014	Lager/Kontor	3 700 kvm
Charlottenberg Nord (50 %)	2014	Kjøpesenter	27 500 kvm
Amfi Eidsvoll (50 %)	2014	Kjøpesenter	10 000 kvm
Amfi Voss	2014	Kjøpesenter	3 200 kvm
Åsane Stormarked	2014	Kjøpesenter	2 000 kvm
Verkstedalléen 8	2014	Bolig	33 leiligheter
Thon Hotel Rosenkrantz Oslo	2014	Hotell	151 rom

Del ferdigstilt

PROSJEKT		SEGMENT	UTVIDELSE ¹⁾
Amfi Mandal (50 %) ²⁾	2014	Kjøpesenter	19 500 kvm
Sartor Storsenter ³⁾	2014	Kjøpesenter	3 200 kvm
Amfi Stord ⁴⁾	2014	Kjøpesenter	P-hus



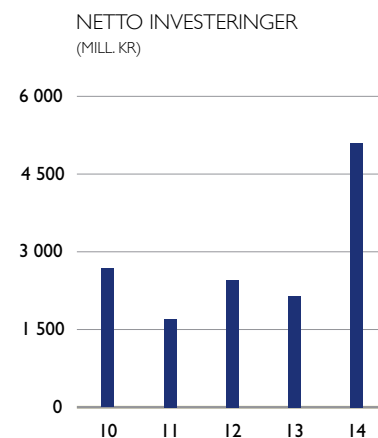
Charlottenberg Shoppingcenter Nord, Eda



Eventyrtnet, Lørenskog



Diagonale, Bjørvika i Oslo



■ ■ Under oppføring

PROSJEKT		SEGMENT	UTVIDELSE ¹⁾
Amfi Orkanger (25 %) ⁵⁾	2015	Kjøpesenter	9 500 kvm
Amfi Moa	2015	Kjøpesenter	2 500 kvm
Amfi Stord ⁴⁾	2015	Kjøpesenter	P-hus
Sartor Storsenter ³⁾	2016	Kjøpesenter	5 000 kvm
Eventyrtnet II	2015	Bolig	145 leiligheter
Oskar Braatensgate 3 I	2015	Bolig	55 leiligheter
Amfi Mandal (50 %) ²⁾	2015	Bolig	33 leiligheter
Hausmannsgate 3 I	2015	Bolig	15 leiligheter
Osterhausgate II	2015	Bolig	13 leiligheter
Thon Hotel Oslo Airport	2015	Hotell (Konferanseanlegg)	2 500 kvm
Klubbgaten 6	2016	Hotell	157 rom
Storgata 14-16-18	2016	Kontor, handel	13 900 kvm
"Diagonale", Bjørvika (50 %)	2018	Kontor, bolig, handel	38 000 kvm

¹⁾ Utvidelse viser utleibart areal (ekskl. parkering).

²⁾ Trinn 1 ferdigstilt 4. kvartal 2014. Trinn 2 planlegges ferdigstilt 2. kvartal 2015.

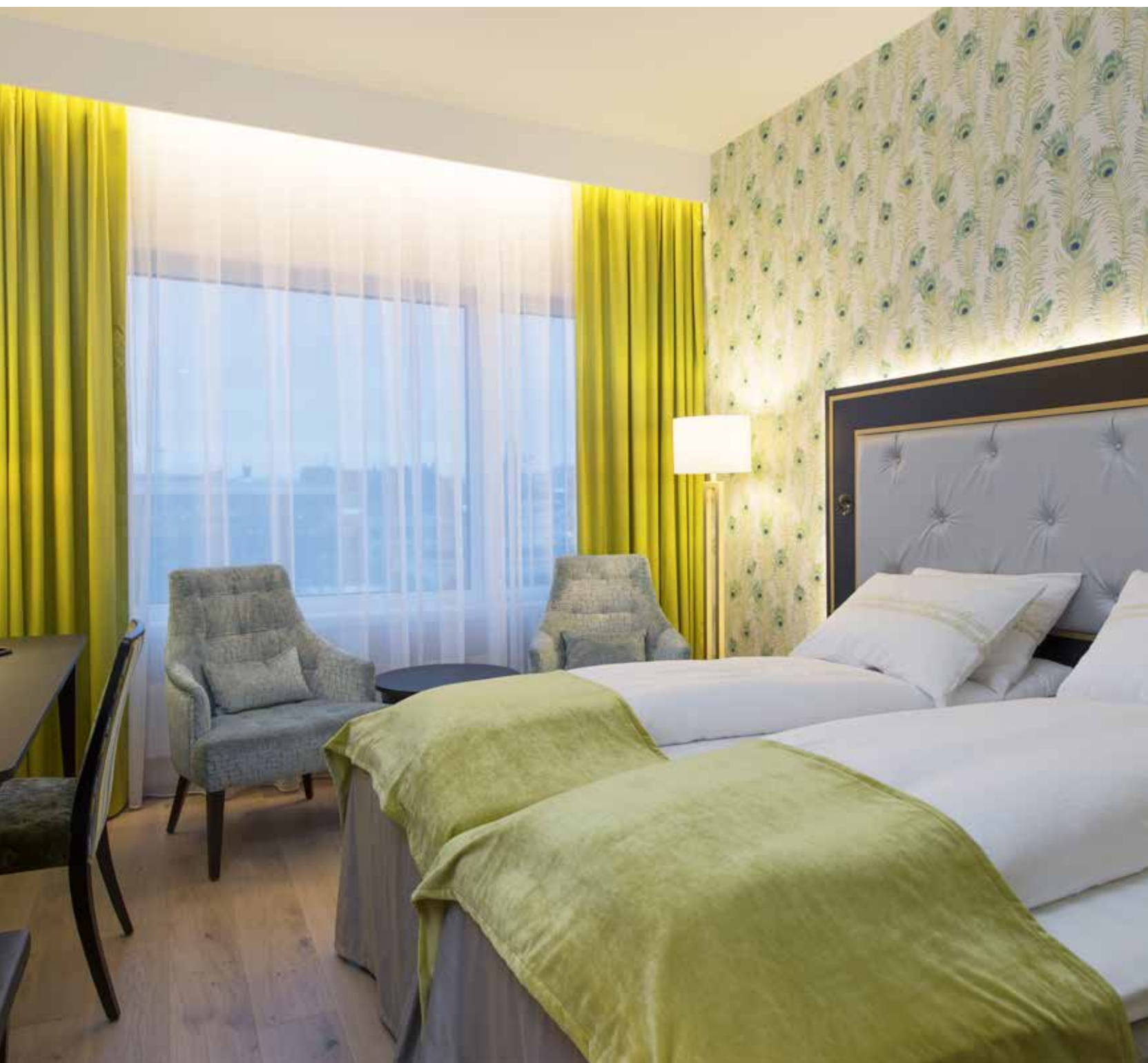
³⁾ Trinn 1 ferdigstilt 3. kvartal 2014. Trinn 2 planlegges ferdigstilt sommeren 2016.

⁴⁾ Trinn 1 ferdigstilt 4. kvartal 2014. Trinn 2 planlegges ferdigstilt 2. kvartal 2015.

⁵⁾ Trinn 1 ferdigstilt 4. kvartal 2014. Trinn 2 planlegges ferdigstilt 2. kvartal 2015.



THON HOTELS



Thon Hotel Opera, Oslo



Thon Hotel Lofoten



Thon Hotel Kirkenes

Thon Hotels har 12 hoteller i Nord-Norge, fra Brønnøysund til Kirkenes.

I Thon Hotels skal det også i tiden fremover satses på oppussing og oppgradering av eksisterende hoteller og åpning av nye hoteller.

Kjeden skal fokusere på kundevennlige og tydelige hotellkonsepter, og digital utvikling av Thon Hotels skal fortsatt være et satsningsområde.

NYE HOTELLER

Pr. 31.12.14 hadde Thon Hotels 65 hoteller i Norge, ett hotell i Sverige, ett i Nederland. I Brussel er Thon Hotels en stor hotellaktør med fem hoteller og tre leilighetskomplekser og har til sammen over 1.500 rom i Europas hovedstad.

I Norge er Thon Hotels den tredje største hotellkjeden, med en markedsandel på 12 %. Thon Hotels er en dominerende aktør i Oslo med en romandel på 27 %.

I september åpnet Thon Hotel Fosnavåg, et moderne konferansehotell med 115 rom beliggende på kaia i Fosnavåg på Sunnmøre. I oktober åpnet Thon Hotel Rosenkrantz Oslo dørene midt i Oslo sentrum. Hotellet er totalrenovert og fremstår som helt nytt, med moderne design.

Det ble inngått franchiseavtale mellom Thon Hotels og Thon Hotel Førde, som kom inn i kjeden i begynnelsen av desember 2014. Dette hotellet har 69 rom.

OPPUSSING

Det har i løpet av 2014 blitt utført omfattende oppussingsarbeid på flere av hotellene i kjeden. Dette arbeidet videreføres i 2015.

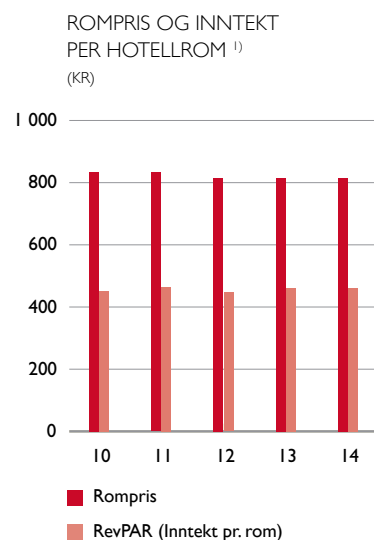
DIGITALE KANALER

Thon Hotels har i flere år satset på utvikling av brukervennlige løsninger for hotellbooking via internett. Det har også i 2014 vært en sterk økning i antall hotellbestillinger via kjedens nettsider.

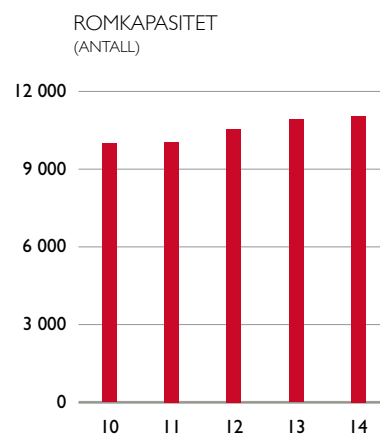
MILJØANSVAR

Thon Hotels prioriterer miljøarbeidet og har siden 2007 jobbet systematisk med å miljøsertifisere sine hoteller som Miljøfyrtårn. Ved utgangen av 2014 er 55 av kjedens hoteller sertifisert som Miljøfyrtårn i tillegg til Thon Hotels' hovedkontor.

For å bli sertifisert som Miljøfyrtårn, må man oppfylle en



¹⁾ Thon Hotels Norge og utland



FAKTA THON HOTELS



Driftsinntekter
(mill. kr)

3.120



Hoteller i Norge
(antall)

65



Hoteller i utland
(antall)

10



Rom i Norge
(antall)

9.297



Rom i utland
(antall)

1.757



Thon Hotel Fosnavåg er et moderne konferansehotell med 115 rom. Hotellet ligger på kaien i Fosnavåg vegg-i-vegg med konserthuset og har en fantastisk utsikt.

rekke krav og igangsette tiltak innen flere områder:

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

Thon Hotels har i samarbeid med Stiftelsen Miljøfyrtårn og klimapartnere utviklet Grønne Konferanser. Dette er konferanser som er i tråd med Stiftelsen Miljøfyrtårns standard og bransjekrav. Grønne Konferanser er et samarbeid med kunden for å nå et felles mål om å tilrettelegge for størst mulig reduksjon av CO₂-utslipp i forbindelse med konferansen.

Thon Hotels kunne per 31.12.14 tilby Grønne Konferanser på over 20 av kjedens kurs- og konferansehoteller.

SAMARBEID MED FIRST HOTELS

Salgs- og markedsarbeidet med First Hotels om en samlet skandinavisk dekning ble videreført i 2014. First Hotels har i alt 52 hoteller i Skandinavia, hvorav 34 hoteller i Sverige, 9 i Norge, 13 i Danmark og 1 på Island.

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.



ØVRIGE VIRKSOMHETER

NORSK PANTELLOTTERI AS (60%)

Selskapets aktivitet er drift av Pante-lotteriet, som er tilgjengelig på over 2.000 panteautomater i dagligvare-forretninger. Selskapet eies i fellesskap av Olav Thon Gruppen og Røde Kors, og overskuddsmottaker er Røde Kors.

CONRAD LANGAARD AS

Conrad Langaard AS selger og distribuerer ulike tobakksvarer. I 2014 var omsetningen 84 millioner kroner og selskapet sysselsatte 19 årsverk.

TIME PARK AS

Time Park er Norges raskest voksende private parkeringsselskap, med over 40.000 parkeringsplasser. Selskapenes omsetning i 2014 var 156 millioner kroner og de sysselsatte 26 årsverk.

UNGER FABRIKKER AS

Unger Fabrikker AS er en kjemisk industribedrift i Fredrikstad som produserer og selger innsatsvarer til såpe- og kosmetikkindustrien. Bedriften hadde i 2014 en omsetning på 468 millioner kroner. Bedriften sysselsatte 98 årsverk.

FOLLO FJERNVARME AS

Selskapets virksomhet er produksjon, salg og distribusjon av fjernvarme. Selskapet omsatte i 2014 for 32 millioner kroner og sysselsatte 4 årsverk.

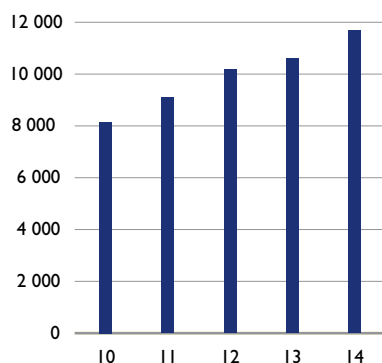
RYGGE SIVILE LUFTHAVN AS (40%)

Rygge Sivile Lufthavn AS driver den sivile lufthavnen Moss Lufthavn Rygge. Moss Lufthavn Rygge har etablert seg som en stor og effektiv regional lufthavn. I 2014 hadde selskapet samlede driftsinntekter på 297 millioner kroner og sysselsatte 9 årsverk.

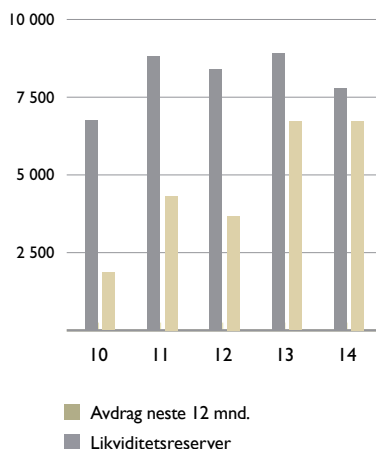


FINANSIELLE FORHOLD

BOKFØRT EGENKAPITAL
(MILL. KR)



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



FINANSIELL STRATEGI

Olav Thon Gruppen opererer i en kapitalintensiv bransje 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 store, langsiktige likviditetsreserver.

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

Soliditet

Den bokførte egenkapitalen var ved årsskiftet 11.683 millioner kroner (10.607) og bokført egenkapitalandel 27 % (28). Verdijustert egenkapital vurderes å være vesentlig høyere enn bokført egenkapital.

Likviditet

Konsernet hadde per 31.12.14 en likviditetsreserve på 7.783 millioner kroner (8.923). Den består av kortsiktige plasseringer på 1.069 millioner kroner (1.162) og 6.714 millioner kroner (7.760) i ubenyttede kredittrammer hos de største nordiske bank- og kredittinstitusjonene.

Gjennomsnittlig gjenværende løpetid på kredittrammene var 3,2 år (4,6).

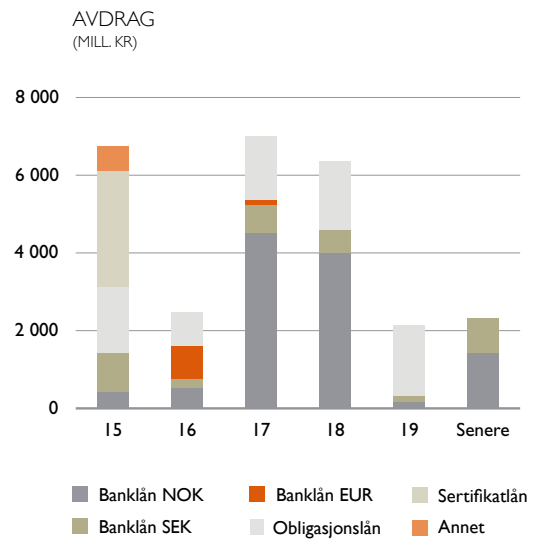
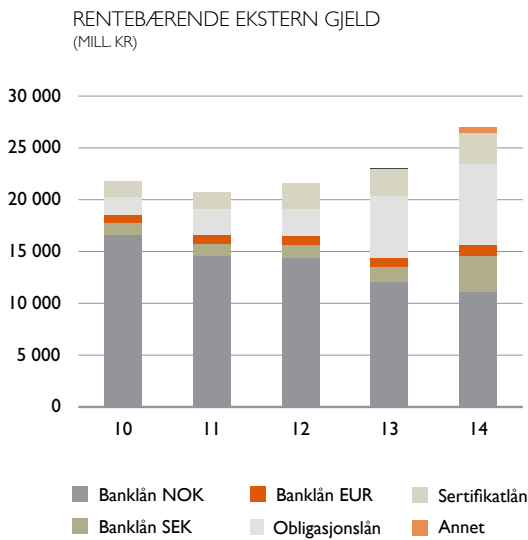
GJELDSPORTEFØLJE

Ved årsskiftet hadde konsernet samlet 33.740 millioner kroner (30.786) i lån og ubenyttede kredittrammer. Rentebærende gjeld utgjorde 27.026 millioner kroner (23.026) og ubenyttede kredittrammer 6.714 millioner kroner (7.760). Utenlandsk valuta, svenske kroner og euro sto for henholdsvis 13 % (6) og 4 % (4) av samlede lån.

Av rentebærende gjeld var 15.552 millioner kroner (14.375) finansiert i bankmarkedet, 10.840 millioner kroner (8.575) i det norske kapitalmarkedet og 634 millioner kroner (76) hos andre långivere. Fordelingen i kapitalmarkedet var hhv. 7.840 millioner kroner (5.975) i obligasjonsmarkedet og 3.000 millioner kroner (2.600) i sertifikatmarkedet.

Avdrag

Konsernets gjeld hadde per 31.12.14 en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 3,0 år (3,6). 25 % (29), det vil si 6.735 millioner kroner (6.791), forfaller i 2015, mens 9 % (12) av gjelden forfaller om fem år eller senere.



Renter

Gjennomsnittrenten var ved årsskiftet 3,94 % (4,55). For lån i norske kroner var gjennomsnittet 4,21 % (4,64), mens den for lån i henholdsvis svenske kroner og euro var 2,52 % (4,54) og 2,42 % (2,53).

Gjennomsnittlig gjenværende rentebinding per 31.12.14 var 4,8 år (5,0). 40 % (32) forfaller i 2015, mens 55 % (62) forfaller om fem år eller senere.

Markedsutvikling

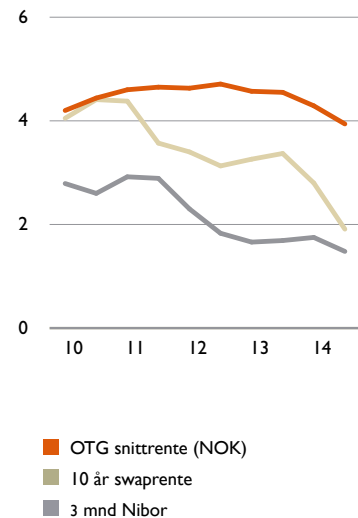
Den største finansielle risiko er knyttet til konsernets tilgang til og pris på finansiering i bank- og kapitalmarkedet. Tilgang og pris avhenger blant annet av konkurransesituasjonen mellom de store nordiske bank- og kredittinstitusjonene, tilførselen av likviditet i det norske kapitalmarkedet, de norske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

Konkurransesituasjonen mellom de store nordiske bank- og kredittinstitusjonene opplevdes utover i 2014 som stadig sterkere. Dette kom til uttrykk både gjennom økt utlånsvillighet og lavere kredittmargin. Like fullt var kredittmarginen noe høyere enn i kapitalmarkedet.

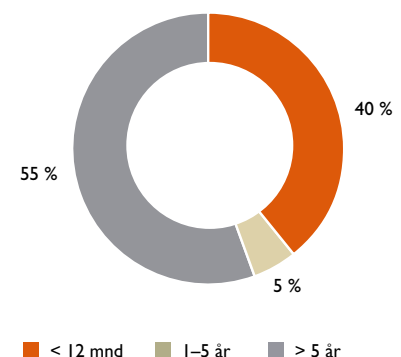
Tilførselen av likviditet i det norske kapitalmarkedet i 2014 var svært god. Konsernet økte i løpet av året lån i dette markedet med netto 2.265 millioner kroner og kapitalmarkedets andel av konsernets samlede lån økte med 3 prosentpoeng til 40 %. Konsernets indikerte kredittmargin falt kraftig i første halvår 2014 for deretter å stabilisere seg. Ved utgangen av året var indikert kredittmargin for pantsikret obligasjonslån med løpetid på 5 år 0,65–0,70 % (1,15–1,20). Et usikret sertifikatlån med løpetid på 12 måneder ble indikert med kredittmargin på 0,35–0,40 % (0,45–0,50).

Den kortsiktige markedsrenten i Norge (3 mnd. nibor) økte noe i første halvdel av 2014 for deretter å falle til 1,48 % (1,69) ved årsslutt. Den langsiktige markedsrenten (10 år swap) falt gjennom hele året til 1,91 % (3,37). I Sverige falt den kortsiktige renten (3 mnd. stibor) fra juni og utover i 2014 til 0,26 % (0,94) ved utgangen av året. Lange svenske markedsrenter (10 år swap) falt gjennom hele året til 1,26 % (2,87). I euroområdet falt den kortsiktige renten (3 mnd. euribor) i perioden juni–september og var 0,08 % (0,29) ved årsskiftet. Lange markedsrenter i euro falt gjennom hele året til 0,81 % (2,15) ved utgangen av året.

RENTER (%)



RENTEREGULERING





OLAV THON STIFTELSEN



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

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

SAMFUNNS- ENGASJEMENT

Olav Thon har i hele sitt virke hatt som målsetting å skape verdier, etablere trygge arbeidsplasser og bidra til å utvikle gode lokalsamfunn på de stedene han har drevet virksomhet. I stadig økende grad har både Olav Thon personlig og Olav Thon Gruppen vært aktive bidragsytere for å skape et bedre samfunn.

LANGSIKTIG EIERSKAP I OLAV THON GRUPPEN

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

Stiftelsen skal eie alle aksjene i Olav Thon Gruppen AS, som skal ha hjemsted i Norge. Fast eiendom skal være konsernets største virksomhetsområde, og en vesentlig del av denne virksomheten skal finne sted i Norge. Vekst av virksomheten skal vektlegges, men det skal prioriteres at konsernet til enhver tid har en ubetinget sterkt finansiell stilling.

STØTTE TIL ALLMENNYTTIGE FORMÅL

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

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

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



Sollenluna Centrum, Stockholm



OLAV THON GRUPPEN

ÅRSBERETNING & REGNSKAP 2014



02	Årsberetning
14	Resultatregnskap
15	Balanse
16	Kontantstrømanalyse
17	Regnskapsprinsipper
19	Noter
33	Revisjonsberetning

ÅRSBERETNING 2014

Olav Thon Gruppen hadde et solid resultat også i 2014. På tross av svakere utvikling i norsk økonomi oppnådde konsernet det høyeste overskuddet noensinne.

HOVEDPUNKTER I 2014

DRIFTSINNTEKTER

Olav Thon Gruppens driftsinntekter beløp seg til 8.788 millioner kroner (8.304).

RESULTAT

Resultat før skatt utgjorde 1.681 millioner kroner (1.509).

EGENKAPITAL

Bokført egenkapital økte til 11.683 millioner kroner (10.607) og egenkapitalandelen var 27 % (28). Verdijustert egenkapital vurderes å være betydelig høyere.

EIENDOMSPORTEFØLJEN

Leieinntektsnivået i eiendomsporteføljen var ved årsskiftet 4.560 millioner kroner (4.200), og ledigheten var på 2 % (2).

KJØPESENTEROMSETNING

Omsetningen i den norske kjøpesenterporteføljen som eies av konsernet økte med 7 % til 47,7 milliarder kroner (44,5). Butikkomsetningen i den svenske kjøpesenterporteføljen var 10,4 milliarder svenske kroner (6,4).

THON HOTELS

Thon Hotels hadde ved årsskiftet 11.054 rom, fordelt på 74 hoteller i Norge og utlandet.

LIKVIDITETSRESERVE

Gruppens likviditetsreserve var ved årsskiftet 7.783 millioner kroner (8.923).

Gruppens resultat før skatt utgjorde 1.681 millioner kroner.

REDEGJØRELSE FOR ÅRSREGNSKAPET

Olav Thon Gruppens konsernregnskap er utarbeidet i samsvar med norske regnskapsregler (NGAAP), og regnskapsprinsippene er benyttet konsistent i alle perioder som er presentert.

I henhold til regnskapslovens krav bekrefter styret at grunnlaget for fortsatt drift er tilstede. Årsregnskapet for 2014 er utarbeidet i samsvar med dette.

Det er ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som vurderes å være av betydning for bedømmelsen av konsernets stilling og resultat pr. 31.12.14.

RESULTAT- OG BALANSE-SAMMENDRAG

Olav Thon Gruppens driftsinntekter var 8.788 millioner kroner (8.304) og resultatet før skatt utgjorde 1.681 millioner kroner (1.509).

Konsernets eiendeler hadde ved årsskiftet en bokført verdi på 43.213 millioner kroner (38.099). Bokført egenkapital var 11.683 millioner kroner (10.607) og egenkapitalandelen var 27 % (28).

Rentebærende gjeld var ved årsskiftet 27.026 millioner kroner (23.026).

Eiendommenes leieinntekter indikerer en brutto avkastning (brutto yield) på

bokførte verdier på ca. 12 % og verdijustert egenkapital vurderes derfor å være vesentlig høyere enn bokført egenkapital.

DRIFTSINNTEKTER OG KOSTNADER

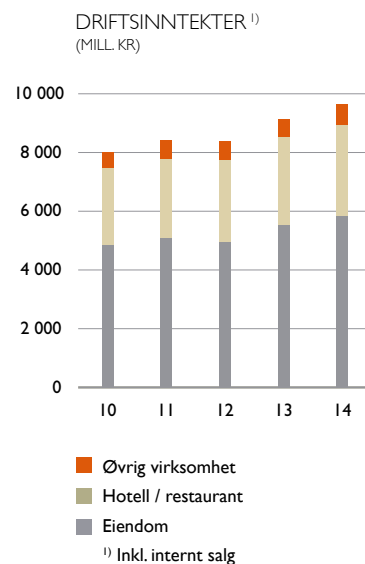
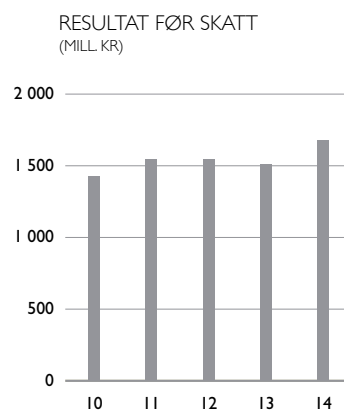
I 2014 økte konsernets driftsinntekter med 6 % til 8.788 millioner kroner. Veksten forklares av økte driftsinntekter både i hotell- og eiendomsområdet, men er dempet av reduserte salgsinntekter fra boliger produsert for videresalg.

For ytterligere detaljer om konsernets virksomhetsområder henvises det til sidene 4–7.

Salgsinntekter fra boligprosjektene utgjorde 237 millioner kroner (305). Produksjonskostnader for boligene var 186 millioner (270), og nettogevinster ved boligsalg ble dermed 51 millioner kroner (34).

Ordinære avskrivninger beløp seg til 622 millioner kroner (571), mens nedskrivninger av eiendomsporteføljen utgjorde 128 millioner kroner (23). Nedskrivningene forklares i hovedsak av at bygg er revet i forbindelse med gjennomføring av større eiendomsprosjekter.

Lønnskostnadene utgjorde 1.419 millioner kroner (1.301), og økte



■ Ved årsskiftet hadde Olav Thon Gruppens eiendomsportefølje et leieinntektsnivå på 4.560 millioner kroner.

både som følge av generell lønnsvekst og økning i antall årsverk.

Samlede driftskostnader utgjorde 6.106 millioner kroner (5.778), og konsernets driftsresultat i 2014 ble dermed 2.683 millioner kroner (2.526).

FINANSPOSTER

Konsernets netto finanskostnader (ekskl. resultat i tilknyttede selskap) var 1.037 millioner kroner (1.043).

Det ble i 2014 inntektsført netto valutagevinster på 21 millioner kroner, mens det i 2013 ble kostnadsført netto valutatap på 37 millioner kroner. Aksjegevinster ble netto inntektsført med 12 millioner kroner (39).

Nedgang i konsernets gjennomsnittsrente med ca. 0,6 prosentpoeng bidro til et betydelig fall i finanskostnadene, men nedgangen er dempet av økt rentebærende gjeld.

KONTANTSTRØM OG LIKVIDITET

I 2014 var netto kontantstrøm fra driften 2.188 millioner kroner (1.815), mens endring i arbeidskapitalen var -92 millioner kroner (-18). Samlet kontantstrøm fra driftsaktiviteter utgjorde dermed 2.096 millioner kroner (1.796).

Netto kontantstrøm fra investeringsaktivitetene var -5.176 millioner kroner

(-2.356), mens finansieringsaktivitetene bidro med 2.968 millioner kroner (845). Nettoeffekt av valutakursendringer var 18 millioner kroner (-112).

Likviditetsbeholdningen sank dermed med 94 millioner kroner (+174).

Ved årsskiftet var konsernets likviditetsreserve 7.783 millioner kroner (8.923), og besto av kortsiktige plasseringer på 1.069 millioner kroner (1.162) og ubenyttede langsiktige kredittrammer på 6.714 millioner kroner (7.760).

MORSELSKAPETS REGNSKAP OG DISPONERING AV ÅRETS RESULTAT

Regnskapet til morselskapet Olav Thon Gruppen AS er også utarbeidet i samsvar med norske regnskapsregler (NGAAP).

Morselskapets inntekter består av netto finansinntekter knyttet til lån til datterselskaper, og fratrukket driftskostnader fremkommer resultat før skatt på 102 millioner kroner (91).

Etter fradrag for beregnede skatter ble årsresultatet 100 millioner kroner (88). Styret foreslår følgende disponering av morselskapets årsresultat:

Utbytte:	50 mill. kr
Tilført annen egenkapital:	50 mill. kr
Disponert resultat:	100 mill kr

Morselskapets eiendeler hadde ved årsskiftet en bokført verdi på 1.023 millioner kroner (930). Bokført egenkapital var 800 millioner kroner (750), og egenkapitalandelen var 78 % (81).

VIRKSOMHETSOMRÅDER

Eiendom

Markedet for næringseiendom

Veksten i norsk økonomi er avtakende og Norge er nå inne i en lavkonjunktur.

På tross av lavere vekst i norsk økonomi ble 2014 nok et godt år for nærings-eiendom. Årsakene til dette var blant annet vesentlig bedre tilgang på fremmedkapital og betydelig lavere markedsrenter.

Leiemarkedet

Leieprisene i kjøpesentrene viste i hovedsak en stabil utvikling.

I kontorleiemarkedet i Oslo, hvor hoveddelen av konsernets kontorportefølje er, var hovedtrenden noe økt ledighet og stabile markedsleienivåer.

De siste 3 år sett under ett har kontorleieprisene i Oslo-området steget med ca. 20–30 %, med høyest prisvekst i de mest sentrale kontorområdene.

Transaksjonsmarkedet

Det samlede transaksjonsvolumet i markedet for næringseiendom (med verdi over 50 millioner) økte i 2014 med ca. 25 % til 55 milliarder kroner. Etterspørselen etter nærings-eiendom som investeringsobjekt var høy både blant norske og inter-nasjonale investorer.

Prisene viste en økende tendens og det fant sted en verdiøkning på nærings-eiendom innenfor de fleste segmenter:

Den viktigste faktoren bak prisøkningen var et fallende avkastningskrav (yield), primært som følge av lavere markedsrenter.

Eiendomsområdet

I 2014 var samlede driftsinntekter i eiendomsområdet 5.827 millioner kroner (5.526) (inkl. internt salg).

Økningen fra i fjor forklares av økte leieinntekter, men økningen dempes av lavere inntekter fra boligprosjekter under oppføring.

Konsernets leieinntekter økte med 7 % til 3.632 millioner kroner, både som følge av nye eiendommer, ferdigstilte eiendomsprosjekter og en generell leievekst i eiendomsporteføljen.

Salgsinntekter fra boligprosjekter utgjorde 237 millioner kroner (305).

Ved årsskiftet hadde Olav Thon Gruppens eiendomsportefølje et leieinntektsnivå¹⁾ på 4.560 millioner kroner (4.200). Ledigheten er fortsatt lav, og var ved årsskiftet 2 % (2).

Eiendomsporteføljen fordeles på følgende segmenter (målt etter leienivå):

• Handel	65 %
• Kontor	14 %
• Hotell	14 %
• Diverse	7 %

Geografisk er porteføljen fordelt på:

• Oslo-regionen	53 %
• Øvrige deler av Norge	34 %
• Utlandet	13 %

Leiekontraktene har en gjennomsnittlig restløpetid på ca. 4 år:

Kjøpesenterområdet

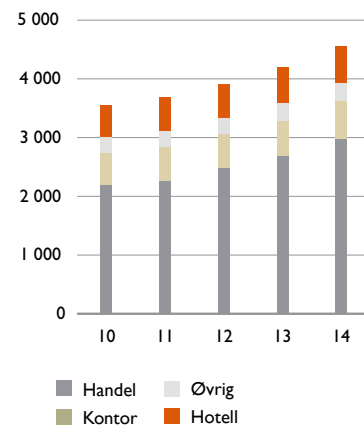
Kjøpesenterområdet omfattet ved årsskiftet 104 kjøpesentre, hvorav 35 forvaltes for eksterne eiere.

Markedsposisjonen i det norske kjøpesentermarkedet er sterk, og i porteføljen inngår blant annet Norges 7 største sentre i 2014.

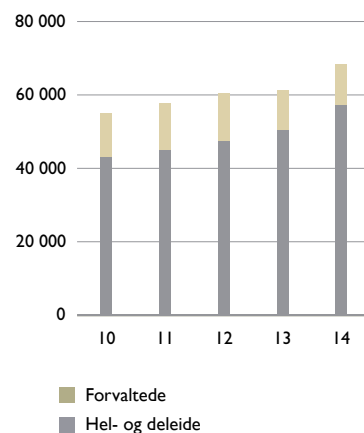
Kjøpesentre som eies av konsernet Norge

Leieinntektsnivået for kjøpesenter-eiendommene økte i 2014 til ca. 2.965 millioner kroner (2.500). Butikkomsætningen i kjøpesentrene økte med 7 % til 47,7 milliarder kroner.

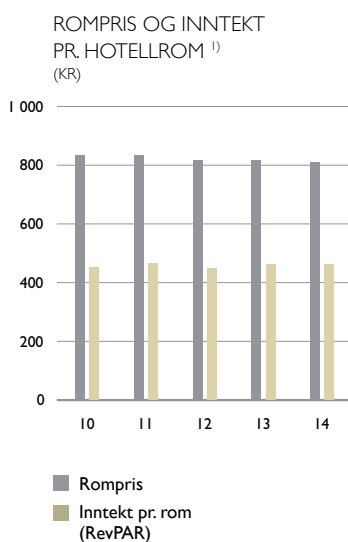
LEIEINNTEKTSNIVÅ
(MILL. KR)



KJØPESENTEROMSETNING
(MILL. KR)



¹⁾ Inkludert konserninterne leieinntekter.



¹⁾Thon Hotels Norge og utland

I tråd med den generelle utviklingen i norsk detaljhandel viste omsetningsveksten en stigende tendens gjennom 2014. For 2014 sett under ett vurderes den organiske veksten til ca. 3,5 %.

Sverige

Konsernets markedsposisjon i det svenske kjøpesentermarkedet ble betydelig styrket i 2014 ved kjøp av en eiendomsportefølje med 5 kjøpesentre.

Konsernets 8 kjøpesentre i Sverige hadde en samlet omsetning på 10,4 milliarder svenske kroner (6,4) i 2014.

Butikkomsetningen i kjøpesentrene som ligger nær grensen til Norge, økte med 6 % til 6,8 milliarder svenske kroner.

Kjøpesentre som forvaltes for andre

Omsetningen i de sentrene som forvaltes for andre eiere utgjorde 11,0 milliarder (11,2).

Hotell

Det norske hotellmarkedet

Det norske hotellmarkedet i 2014 var stabilt.

Totalt var det 20,4 millioner overnattinger ved norske hoteller; en økning med 3 % fra foregående år. Samtidig økte kapasiteten i det norske hotellmarkedet med ca. 4 %.

Gjennomsnittlig rompris i Norge økte med 1 krone til 885 kroner; mens

gjennomsnittsbelegget økte med 0,5 prosentpoeng til 52,9 %.

Nøkkeltallet RevPAR økte med 1 % fra foregående år til 468 kroner.

I Oslo og Akershus var utviklingen noe svakere enn landsgjennomsnittet, og RevPAR var uforandret fra 2013.

Hotellmarkedet deles inn i tre hovedsegmenter; med andel av totalmarkedet i 2014:

- Ferie- og fritidsmarkedet 48 %
- Individuelle yrkesreisende 39 %
- Kurs- og konferansemarkedet 13 %

Hovedsegmentene viste følgende utvikling fra foregående år:

Ferie- og fritidsmarkedet økte med 4,5 %, individuelle yrkesreisende økte med 3,1 % mens kurs- og konferansemarkedet var uendret.

Hotellmarkedet i Brussel

Hotellmarkedet i Brussel var relativt stabilt og gjennomsnittlig rompris var uendret på 98 euro. Gjennomsnittsbelegget økte med 2 prosentpoeng til 74 %, slik at RevPAR for hotellene i Brussel økte med 1 % til 72 Euro.

Hotellområdet

Driftsinntektene i hotellområdet (inkl. internt salg) var 3.120 millioner kroner (2.995), inkludert 139 millioner kroner

(145) i driftsinntekter fra frittstående serveringsvirksomheter.

Veksten fra i fjor forklares både av nye hoteller og omsetningsvekst ved de fleste av hotellene.

Thon Hotels

Thon Hotels er en hotellkjede med ca. 11.054 rom fordelt på 72 hoteller i Norge og utlandet.

I Norge er Thon Hotels en landsdekkende hotellkjede med ca. 9.300 rom fordelt på 65 hoteller. 55 av hotellene drives av konsernet, mens 10 opereres av eksterne franchisetakere. Hotellporteføljen består i hovedsak av sentralt beliggende byhoteller, og de fleste er oppført eller rehabilitert i løpet av de senere år. Thon Hotels er en dominerende aktør i storbyregionene Oslo og Bergen og har hovedfokus innen yrkesreisende.

I utlandet har Thon Hotels 1.750 rom, fordelt på 5 hoteller og 2 appartementshoteller i Brussel, 1 hotell i Rotterdam og 1 i Sverige.

Thon Hotels hadde i 2014 en gjennomsnittlig rompris på 811 kroner (816), mens beleggprosenten økte til 57 % (56). Nøkkeltallet RevPAR var dermed uendret på 461 kroner.

I Norge sett under ett var gjennomsnittlig rompris på 812 kroner (821), mens beleggprosenten økte marginalt til 56 % (55).

I Brussel var gjennomsnittlig rompris på 92 euro (97), mens beleggprosenten økte til 67 % (65).

Thon Hotels har også i 2014 hatt et løpende oppgraderings-/moderniseringsprosjekt for hotellporteføljen, og flere store hotell har vært stengt i deler av året.

Økte kostnader i forbindelse med ovennevnte oppgraderingsprosjekt bidro til en viss resultatsvekkelse i Thon Hotels i 2014.

Serveringsvirksomhet

Olav Thon Gruppen eier og driver 7 serveringssteder utenfor hotellene. Samlet omsetning i 2014 var 139 millioner kroner (145), og virksomheten viste en stabil utvikling.

Øvrige virksomhetsområder

Bedriftene utenfor hovedvirksomhetene eiendoms- og hotellområdet inngår i området «øvrige virksomheter». I 2014 var de samlede driftsinntektene i disse bedriftene 682 millioner kroner (607).

Den største virksomheten, Unger Fabrikker AS, hadde i 2014 en omsetning på 468 millioner

kroner (391), og et resultat før skatt på 35 millioner kroner (21).

INVESTERINGER

I 2014 utgjorde samlede netto investeringer 5.103 millioner kroner (2.145).

Større eiendomskjøp

Sverige

I 2014 ble konsernets posisjon som en betydelig aktør i det svenske kjøpesentermarkedet forsterket ved å kjøpe en eiendomsportefølje bestående av følgende 5 kjøpesentre med et samlet handelsareal på ca. 122.000 kvm.:

- Sollentuna, Stockholm
- Mitt i city, Karlstad
- Mirum, Norrköping
- Etage, Trollhättan
- Familia, Hyllinge

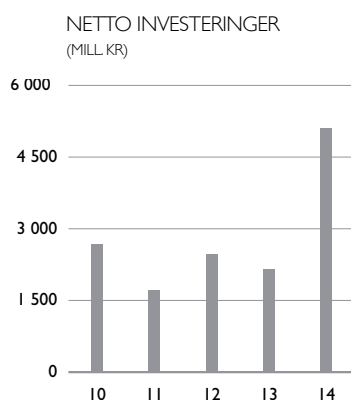
I tillegg har konsernet inngått avtale om overtakelse av en handels-eiendom på 10.000 kvm. i umiddelbar nærhet til kjøpesenteret Etage i Trollhättan i 2015.

Norge

Posisjonen som Norges ledende kjøpesenteraktør ble styrket ved kjøp av eierandeler i følgende kjøpesentre:

- Østerås Senter, Bærum (100%)
- Rygge Storsenter, Rygge (50 % Overtatt i 2015)
- Amfi Geilo (fra 50 % til 100 %)
- Amfi Moa, Ålesund.

■ ■ I 2014 utgjorde samlede netto investeringer 5.103 millioner kroner.



Eiendommer med utleieareal på ca. 8.000 kvm. i umiddelbar nærhet til senteret.

Sentrene har et samlet handelsareal på ca. 50.000.

I tillegg ble følgende hotell- og boligeiendommer kjøpt i 2014:

- Akersbakken 27/ Fredrikke Qvams gate 1, Oslo Eiendom på ca. 15.000 kvm. sentralt i Oslo, som består av et kontorbygg og et sykehus. Reguleringen muliggjør ombygging av eiendommen til boligformål.
- Klubbgata 6, Stavanger Næringseiendom på ca. 8.000 kvm. i sentrum av Stavanger, som skal bygges om til et hotell med ca. 160 rom.
- Britannia Hotel, Trondheim (50 %). Hotell med 247 rom i sentrum av Trondheim.

Eiendomsutvikling

Eiendomsutvikling er en vesentlig del av Olav Thon Gruppens eiendomsvirksomhet, og aktiviteten var høy også i 2014.

Ferdigstilte eiendomsprosjekter:

I løpet av året ble blant annet følgende større prosjekter ferdigstilt:

- Charlottenberg Nord, Sverige (50 %). Kjøpesenter med 27.500 kvm. handelsareal.

- Verkstedsalléen 33 på Strømmen med 33 leiligheter.
- Thon Hotel Rosenkrantz Oslo Sentrum ble nyåpnet med 151 rom.
- 5 kjøpesentre ble oppgradert og utvidet med totalt 38.000 kvm. handelsareal, i tillegg til betydelige parkeringsareal.

Større eiendomsprosjekter under oppføring/rehabilitering:
Ved inngangen til 2015 var følgende større prosjekter under gjennomføring:

- Ombygging, utvidelser og oppføring av ytterligere 5 kjøpesentre på flere steder i Norge.
- Rehabilitering og oppføring av flere større eiendommer i Oslo sentrum.
- Større ombygginger og fornyelsesprosjekter ved flere av Gruppens hoteller.

For en mer detaljert oppstilling over eiendomsprosjekter henvises til sidene 20–21 i årsrapport 2014.

FINANSIERING

Et viktig element i konsernets finansielle strategi er målsettingen om å opprettholde en solid finansiell posisjon kjennetegnet av en høy egenkapitalandel og betydelige langsiktige likviditetsreserver.

Konsernets gjeldsportefølje består av langsiktige kredittrammer etablert i

nordiske banker og lån opptatt direkte i det norske kapitalmarkedet.

Tilgangen til finansiering i bank- og kapitalmarkedet var svært god i 2014, og kredittmarginene falt betydelig både i bank- og kapitalmarkedet.

Ved årsskiftet var samlede eksterne lån og kreditttrammer på 33.740 millioner kroner (30.786), og ubenyttet del utgjorde 6.714 millioner kroner (7.760). Rentebærende gjeld ved årsskiftet var dermed 27.026 millioner kroner (23.026).

I økende grad benytter Olav Thon Gruppen det norske kapitalmarkedet som finansieringskilde, og ved årsskiftet hadde konsernet utestående sertifikat- og obligasjonsgjeld på 10.840 millioner kroner (8.575). Andelen av konsernets finansiering som hentes i kapitalmarkedet var ved årsskiftet 40 % (37).

Konsernets gjeld hadde ved årsskiftet en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 3,0 år (3,6). 25 % (29) av gjelden forfaller i 2015, og refinansieringsbehovet vil kunne dekkes av eksisterende likviditetsreserver.

ORGANISASJON OG ARBEIDSMILJØ

Olav Thon Gruppen 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, funksjonsnedsettelse, 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 nedsatt funksjonsevne. Styret vurderer ovennevnte forhold og det generelle arbeidsmiljøet som tilfredsstillende.

Ved utgangen av 2014 var det 3.160 årsverk (3.147) i Olav Thon Gruppen konsernet. Morselskapet Olav Thon Gruppen AS hadde ved samme tidspunkt ingen ansatte.

Antall årsverk fordelte seg med 2.755 i Norge, 336 i Belgia, 15 i Nederland og 54 i Sverige.

Av konsernets ansatte er 51 % kvinner og 49 % menn. Selskapets styre består av 6 menn og 1 kvinne.

Konsernets sykefravær i 2014 utgjorde 6,0 % (5,5).

Det er i perioden ikke oppstått skader eller ulykker som skyldes forhold med tilknytning til virksom-

heten. Det er heller ikke avdekket svakheter ved de ansattes sikkerhet eller arbeidsmiljøet for øvrig.

MILJØMESSIG STATUS

Konsernet forurenser i mindre grad det ytre miljø. Konsernet arbeider for å minimere belastningen virksomheten påfører det ytre miljø, blant annet ved å følge miljøvennlige prosedyrer for drift av virksomheten.

Miljøarbeidet er en naturlig og integrert del av virksomheten i Olav Thon Gruppen. Det fokuseres på miljøvennlige tiltak både for egen virksomhet og for leietakernes bruk av eiendommer.

Som en del av konsernets målrettede arbeid med helse, miljø og sikkerhet (HMS), er deler av eiendomsporteføljen Miljøfyrtårn-sertifisert.

Sertifiseringen innebærer at mange miljøtiltak iverksettes. Eksempler på tiltak er avfallsreduksjon, miljøvennlig avfallshåndtering, innkjøp av miljøvennlige produkter og en betydelig energisparing.

Thon Hotels har i samarbeid med Stiftelsen Miljøfyrtårn og klimapartnere utviklet «Grønne Konferanser» på flere av konsernets konferansehotell. For å kunne tilby Grønne Konferanser stilles det strenge krav, blant annet må konferansearrangørene fremlegge en

klimateknologiplan for egen drift og prioritere servering av lokal, økologisk mat.

Olav Thon Gruppen konsernet forvalter en betydelig eiendomsmasse og er derved med på å prege lokal-miljøet 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.

SAMFUNNSANSVAR

Olav Thon Gruppen er medlem av FNs Global Compact, og arbeider systematisk innenfor områdene menneskerettigheter, arbeidsforhold, miljø, anti-korrupsjon og sosialt ansvar.

Arbeidet følges opp gjennom mål og tiltak etter rammeverket til Global Rapporterings initiativet (GRI), og dokumenteres i en årlig Samfunnsansvarsrapport.

For ytterligere informasjon om Gruppens arbeid med Samfunnsansvar henvises til selskapets hjemmeside: olavthon.no, Samfunnsansvarsrapport for Olav Thon Gruppen 2014.

OLAV THON GRUPPENS RISIKOFAKTORER

Konsernets risikofaktorer kan deles inn i hovedgruppene:

- Markedsmessig risiko
- Finansiell risiko
- Operasjonell risiko

Markedsmessig risiko

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

Eiendomsområdet

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

65 % av konsernets leieinntekter kommer fra ledende kjøpesentre og sentrale handelseiendommer i Norge og Sverige.

Veksten i privatkonsumet i Norge var fortsatt lav i 2014, men norsk detaljhandel viste en stigende tendens gjennom året. Konsernets egne kjøpesentre hadde en omsetningsvekst i overkant av den generelle veksten i detaljhandelen. Veksten i privatkonsumet både i Norge og Sverige vurderes å være stabil eller svakt økende i tiden fremover, og

rammebetingelsene for konsernets kjøpesentre og øvrige handelseiendommer vurderes som stabile.

14 % av leieinntektene kommer fra hotelleiendommer, som i all hovedsak er utleid på langsiktige leiekontrakter til Thon Hotels, konsernets egen hotellkjede. Risikoen for en vesentlig økt ledighet i porteføljen av hotell-eiendommer vurderes som svært lav. Markedsrisikoen i hotellmarkedet er omtalt i senere avsnitt.

14 % av leieinntektene kommer fra næringsseiendommer i Oslo-området, hvorav kontoreiendommer utgjør den største andelen. Eiendommene er utleid til et stort antall leietakere og leiekontraktene har en balansert forfallsstruktur.

Risikoen for vesentlig økt ledighet og store inntektsfall i 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 konkurranse-situasjonen i markedet. Konkurranse-

situasjonen i markedet henger også sammen med tilbudet av ny hotellkapasitet.

Veksten i Norge ble vesentlig redusert i 2014, og det er grunn til å forvente fortsatt lav vekst i årene fremover. Det er de senere årene tilført en betydelig ny kapasitet til det norske hotellmarkedet, og det forventes derfor et relativt svakt hotellmarked i Norge i tiden fremover.

Som følge av at den norske kronen har svekket seg betydelig, antas dog etterspørselen etter hotellrom fra utenlandske gjester å øke i tiden fremover.

På bakgrunn av fortsatt lav vekst i Eurosonen, forventes hotellmarkedet i Brussel å være stabilt også i tiden fremover.

Finansiell risiko

Den største finansielle risiko for Olav Thon Gruppen er knyttet til konsernets 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 konsernet må betale i markedet. Kredittmarginene er knyttet opp mot konsernets kredittverdighet og mot det generelle tilbud av, og etterspørsel etter kreditter.

Renteutviklingen i Norge

Både de kort- og langsiktige markedsrentene falt i 2014. Den kortsiktige markedsrenten (3 mnd. NIBOR) falt til 1,48 % (1,69), mens den langsiktige markedsrenten (10 års swap) falt til 1,91 % (3,37).

Kredittmarkedet

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

Indikert kredittmargin for Olav Thon Eiendomsselskaps 5 års obligasjonslån ble redusert til ca. 0,65 % (1,15), mens kredittmarginen for sertifikatlån med 12 måneders løpetid falt til 0,35 % (0,45).

I kapitalmarkedet er kredittmarginene for Thon Holding normalt ca. 0,05 prosentpoeng høyere enn for Olav Thon Eiendomsselskap.

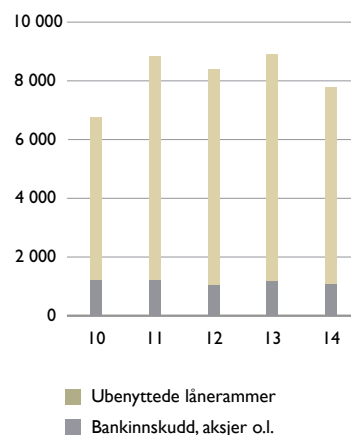
Konsernets finansielle risiko kan deles i:

- Likviditetsrisiko
- Rente- og valutarisiko
- Kredittisiko

Likviditetsrisiko

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

LIKVIDITETSRESERVER
(MILL. KR)



Risikoen dempes ved å ha store tilgjengelige likviditetsreserver, en moderat belåningsgrad, langsiktige låneavtaler og ved å anvende ulike finansieringskilder og -markeder.

Ved årsskiftet var konsernets likviditetsreserve 7.783 millioner kroner (8.923), og besto av kortsiktige plasseringer på 1.069 millioner kroner (1.162) og ubenyttede kredittrammer på 6.714 millioner kroner (7.760).

Konsernets langsiktige rentebærende gjeld på 27.026 millioner kroner (23.026) hadde ved årsskiftet en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 3,0 år (3,6). 25 % (29) av gjelden forfaller innen 1 år, og refinansieringsbehovet vil kunne dekkes av eksisterende likviditetsreserver.

Rente- og valutarisiko

Med renterisiko menes endringer i konsernets kontantstrøm, resultat og egenkapital som følge av endringer i det kort- og langsiktige rentemarkedet. Risikoen styres blant annet ved å ha en stor andel langsiktig rentebinding. Ved årsskiftet var andelen rentebinding lenger enn 1 år 61 % (69), og gjennomsnittlig rentebinding var 4,8 år (5,0).

Konsernets gjennomsnittrente for alle valutaer (inkl. kredittmargin) var 3,94 % (4,55).

En endring i det kortsiktige rentenivået med ett prosentpoeng antas å medføre en endring av gjennomsnittrenten med ca. 0,3 prosentpoeng i løpet av tre måneder. En slik renteøkning vil øke de årlige finanskostnadene med ca. 70 millioner kroner.

Konsernets rentebærende gjeld på 27.026 millioner kroner er fordelt på følgende valutaer:

- Norske kroner 83 %, med snittrente på 4,2 % (4,6).
- Svenske kroner 13 %, med snittrente på 2,5 % (4,5).
- Euro 4 %, med snittrente på 2,4 % (2,5).

OlavThon Gruppen har økonomisk risiko knyttet til valutakursutviklingen i de land konsernet har virksomhet, ved at både resultatet og egenkapitalen påvirkes av valutakursen mellom norske kroner og den lokale valutaen.

Gjeldsfinansieringen av den utenlandske virksomheten foretas i lokal

valuta, mens valutaeksponering knyttet til egenkapitalen i datterselskapene sikres delvis.

Kredittrisiko

Konsernets kredittrisiko er i hovedsak 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, og det er etablert gode rutiner i forbindelse med oppfølging av kundefordringer.

Konsernet har de senere år hatt relativt lave tap på leiekraft, og risikoen for at konsernet skal bli påført betydelige tap som følge av konkurser blant leietakerne vurderes som moderat.

Operasjonell risiko

Konsernets 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 konsernets forvaltningssystemer vurderes som robuste.

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

FREMTIDSUTSIKTER

Veksten i norsk økonomi er avtakende og Norge er inne i lavkonjunktur. Som følge av det betydelige fallet i oljeprisen som har funnet sted, er det grunn til å forvente fortsatt lav vekst i de nærmeste årene. Norges Bank satte

derfor ned styringsrenten med 0,25 prosentpoeng til 1,25 % i desember 2014, og det forventes i markedet at sentralbanken skal sette styringsrenten ytterligere ned.

Norsk detaljhandel viste en stigende tendens gjennom 2014. Veksten i privatkonsumet i Norge forventes å være stabil eller øke moderat i tiden fremover. Rammebetingelsene for konsernets kjøpesentre vurderes derfor som positive.


I kontormarkedet i Oslo-området viser ledigheten en svakt økende

tendens og leieprisene en stabil eller svakt fallende utvikling. Det er grunn til å forvente at denne utviklingen vil fortsette i tiden fremover.

Som følge av at det forventes lav vekst både i Norge og Europa, forventes det et stabilt eller relativt svakt hotellmarked både i Norge og Brussel i tiden fremover.

Styret vurderer at konsernets solide markedsposisjon i eiendoms- og hotellmarkedet og sterke finansielle stilling vil bidra til en tilfredsstillende resultatutvikling også i tiden fremover.

Oslo, 29. april 2015



Olav Thon
Styrets formann



Tron Harald Bjerke
Styremedlem



Sissel Berdal Haga
Styremedlem



Ole-Christian Hallerud
Styremedlem



Lars Løseth
Styremedlem



Dag Tangevald-Jensen
Styrets nestleder / adm. direktør



Øystein Trøseid
Styremedlem

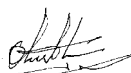
RESULTATREGNSKAP

(Beløp i MNOK)		MORSELSKAP		KONSERN	
	Noter	2014	2013	2014	2013
Leieinntekter		0	0	3 632	3 400
Losjiinntekter		0	0	1 745	1 693
Varesalg		0	0	1 720	1 616
Andre driftsinntekter	2,5	0	0	1 690	1 594
Driftsinntekter		0	0	8 788	8 304
Varekostnader	9	0	0	-774	-675
Lønnskostnader	3	0	0	-1 419	-1 301
Ordinære avskrivninger	7	0	0	-622	-571
Nedskrivninger	7	0	0	-128	-23
Andre driftskostnader	3,4,5	-1	-1	-3 162	-3 207
Driftskostnader		-1	-1	-6 106	-5 778
Driftsresultat		-1	-1	2 683	2 526
Andel resultat i tilknyttede selskaper		0	0	35	26
Finansinntekter	6	106	92	75	116
Finanskostnader	6	-2	0	-1 112	-1 159
Netto finansposter		104	92	-1 001	-1 017
Resultat før skattekostnad		102	91	1 681	1 509
Skattekostnader	15	-2	-3	-444	-311
ÅRSRESULTAT		100	88	1 238	1 197
Majoritetens andel av resultatet	17			1 031	999
Minoritetens andel av resultatet	17			206	198

BALANSE PR. 31.12

(Beløp i MNOK)		MORSELSKAP		KONSERN	
	Note	2014	2013	2014	2013
ANNLEGGSMIDLER					
Immaterielle eiendeler	7	0	0	32	28
Utsatt skattefordel	15	0	0	115	76
Varige driftsmidler	7	0	0	39 584	34 717
Investering i datterselskaper	1	366	366	0	0
Finansielle anleggsmidler	8	0	0	695	652
Sum anleggsmidler		366	366	40 426	35 473
Varer	9	0	0	229	232
Fordringer	5,10,14	658	564	1 521	1 263
Investeringer	11	0	0	24	24
Bankinnskudd, kontanter o.l.		0	0	1 013	1 107
Sum omløpsmidler		658	564	2 787	2 626
Sum eiendeler		1 023	930	43 213	38 099
GJELD OG EGENKAPITAL					
Aksjekapital	16,17	410	410	410	410
Annen innskutt egenkapital		86	86	0	0
Annen egenkapital	17	304	254	10 011	9 055
Minoritetsinteressar	17	0	0	1 262	1 142
Sum egenkapital		800	750	11 683	10 607
Utsatt skatt	15	0	0	1 707	1 535
Andre forpliktelser		0	0	3	21
Langsiktig gjeld	12,18	171	76	22 598	20 189
Kortsiktig gjeld	13,14,15	52	104	7 222	5 747
Sum gjeld		223	180	31 530	27 492
Sum egenkapital og gjeld		1 023	930	43 213	38 099

Oslo, 29. april 2015



Olav Thon
Styrets formann


Tron Harald Bjerke
Styremedlem


Sissel Berdal Haga
Styremedlem


Ole-Christian Hallerud
Styremedlem


Lars Løseth
Styremedlem


Dag Tangevald-Jensen
Styrets nestleder / adm. direktør


Øystein Trøseid
Styremedlem

KONTANTSTRØM-ANALYSE

(Beløp i MNOK)	MORSELSKAP		KONSERN	
	2014	2013	2014	2013
KONTANTSTRØM FRA DRIFTSAKTIVITETER				
Årets resultat før skatt	102	91	1 681	1 509
Betalte skatter	-3	-3	-211	-267
Andel resultat fra tilknyttede selskap	0	0	-35	-26
Endring i pensjonsmidler	0	0	-3	-1
Salgstap/(-gevinst) langsiktige eiendeler	0	0	6	4
Avskrivninger av anleggsmidler	0	0	622	571
Nedskrivninger av anleggsmidler	0	0	128	23
Endring i varelager	0	0	3	-103
Endring i kundefordringer	0	0	-161	410
Endring i leverandørgjeld	0	0	51	70
Endring i andre tidsavgrensninger	0	0	15	-395
Netto kontantstrøm fra driftsaktiviteter (A)	99	88	2 096	1 796
KONTANTSTRØM FRA INVESTERINGSAKTIVITETER				
Utbetaling ved kjøp av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	0	0	-1 682	-1 187
Netto utbetaling ved kjøp av datterselskaper og felleskontrollert virksomhet	0	0	-3 436	-1 055
Innbetaling ved salg av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	0	0	2	97
Netto innbetaling ved salg av datterselskaper og felleskontrollerte virksomheter	0	0	13	0
Netto kontantstrøm fra andre investeringer	-93	-12	-73	-211
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter (B)	-93	-12	-5 176	-2 356
KONTANTSTRØM FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER				
Opptak av ny rentebærende gjeld	95	0	16 740	6 090
Nedbetaling av rentebærende gjeld	0	-76	-13 128	-5 002
Utbetaling ved økning i eierinteresse i datterselskap	0	0	0	0
Utbetalt utbytte	-100	0	-142	-36
Nettoeffekt av andre kapitalendringer	0	0	-503	-207
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter (C)	-5	-76	2 968	845
Nettoeffekter av valutakursendringer (D)	0	0	18	-112
Netto endring i kontantstrøm (A+B+C+D)	0	0	-94	174
Kontanter og ekvivalenter 1.1	0	0	1 107	933
Kontanter og ekvivalenter 31.12	0	0	1 013	1 107
Ubenyttet del av kassekreditt og andre trekkrettigheter	0	0	6 876	7 820

REGNSKAPS- PRINSIPPER

(I taloppstillingene er alle beløp i MNOK)

KONSOLIDERINGS- OG KLASSIFISERINGS-PRINSIPPER

I konsernregnskapet er investeringer i datterselskaper og felleskontrollerte selskaper konsolidert brutto etter oppkjøpsmetoden, hvilket innebærer at kostpris for aksjene og andelene er eliminert mot konsernets andel av selskapenes egenkapital på ervervs-tidspunktet. Merpris i forhold til konsernets 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 konsernets andel av selskapenes egenkapital er avskrevet etter samme avskrivningsplan som de underliggende eiendeler og avskrivningsbeløpene er fratrukket konsernets andel av respektive selskapers resultat. Andel av nettoresultatet etter skatt er tillagt eiendelenes balanseførte nettoverdi.

Ved fusjon av selskaper med samme virksomhet og som har tilhørt konsernet over tid, er det lagt til grunn kontinuitet, det vil si videreføring av de balanseførte verdier i det det innfusjonerte sel-

skap. For selskaper som er både ervervet og fusjonert i regnskapsåret eller det påfølgende år, er konsolideringen gjennomført etter oppkjøpsmetoden, det vil si betalt merpris utover selskapenes egenkapital på ervervs-tidspunktet er tillagt balanseført verdi av underliggende eiendeler.

Kostnader i forbindelse med låneopptak er kostnadsført i sin helhet som finans-kostnader, 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.

VURDERINGS-PRINSIPPER

Konsernets eiendommer er bokført til det laveste av antatt markedsverdi og nedskrevet verdi iht. en avskrivningsplan etter bedriftsøkonomiske prinsipper. Konsernets overordnede målsetting er knyttet til verdiutviklingen for konsernets eiendomsportefølje som helhet. Konsernet 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).

Aksjer og øvrige anleggsmidler balanseføres til kostpris med individuell nedskrivning når det oppstår et varig verdifall.

Fordringer vurderes til pålydende med fradrag for avsetning til dekning av påregnelige tap.

I varehandelen er kurante varer verdsatt til netto utsalgspris redusert med kalkulert bruttofortjeneste, ukurante varer er verdsatt til forventet realisasjonsverdi. I gruppens industriselskap er kurante varer (råvarer og ferdigvarer) verdsatt til anskaffelseskost respektive tilvirkningskost, mens ukurante varer er verdsatt til 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 iht. porteføljeprinsippet og antas ikke å være omfattet av regnskapslovens krav til handelsportefølje.

Nåverdien av pensjonsforpliktelser er ført som langsiktig gjeld i balansen. Skatteeffekten er hensyntatt ved beregning av utsatt skatt.

Vedlikeholdskostnader kostnadsføres når de oppstår, hvilket vurderes å innebære tilfredsstillende inntekts- og kostnadssammenstilling samlet for gruppens eiendomsportefølje.

Leieinntekter inntektsføres i takt med utleieperioden og salg av varer og tjenester inntektsføres på leveringstidspunktet. Renteinntekter resultatføres i den periode de gjelder.

Erstatninger som følge av at leieforhold bringes til opphør før opprinnelig avtalt utløpstidspunkt, inntektsføres med det beløp som overstiger den til enhver tid nødvendige avsetning til dekning av utleieobjektets driftskostnader for gjenværende del av opprinnelig avtalt leieperiode.

Ved konsolidering av de utenlandske datterselskapene, omregnes resultatregnskapet etter gjennomsnittskurs for året. Balansen omregnes til kursen på balansedagen. Valutadifferanser knyttet til resultat og balanse er ført direkte mot egenkapitalen (note 17).

For boliger og andre arbeider på bygg eller anlegg som oppføres for salg, foretas det en løpende resultatføring for solgte andeler i takt med ferdigstillelse når ferdigstilleelsesgraden minimum utgjør 20 %. For disse andeler resultatføres inntekter og kostnader brutto, mens påløpte kostnader for ikke solgte andeler balanseføres som varer. Opptjent inntekt som ikke er betalt, regnskapsføres som kundefordring. Eventuelle estimerte tap på solgte og usolgte prosjekter tapsføres straks tapet vurderes inntruffet.

FINANSIELL RISIKOSTYRING

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

Kredittrisiko

Konsernets kredittrisiko relaterer seg i hovedsak til risikoen for at konsernet

blir påført tap som følge av at leietakere/kunder ikke betaler avtalt leie/forpliktelse. Konsernets eiendommer er leid til et stort antall leietakere fra ulike bransjer. Konsernet vurderes å ha solide leietakere i tillegg til at både betalings- og sikkerhetsprosedyrene vurderes som konservative.

Likviditetsrisiko

Likviditetsrisikoen styres ved til en hver tid å ha solide likviditetsreserver tilgjengelig. Likviditetsreservene består av både likvide omløpsmidler og ubenyttede kredittrammer i ulike finansinstitusjoner. Styret har fastsatt målsettinger for likviditet som skal sikre finansiell handlefrihet til å kunne utnytte interessante investeringsmuligheter raskt, og dessuten bidra til å redusere den finansielle risiko vesentlig. Likviditetsrisikoen som oppstår ved refinansiering av konsernets gjeld, dempes ved at ulike finansieringskilder anvendes, og at konsernets refinansieringsbehov innenfor de neste 12 måneder balanseres i forhold til likviditetsreserven.

Renterisiko

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

NOTER

NOTE I DATTERSELSKAP/GRUPPESELSKAP, FELLESKONTROLLERTE OG TILKNYTTETE SELSKAP

	Virksomhet	Ervervsår	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmerett	Selskapets resultat	Selskaps egenkapital
Olav Thon Gruppen AS (konsern)		2005	Oslo	100 %	1 237,7	11 682,8
Thon Holding AS (konsern)		1985	Oslo	100 %	616,2	7 089,7
A9 Palekaia AS	Eiendom	2013	Oslo	50 %	-1,2	180,4
Angvik Areal AS	Eiendom	2012	Gjemnes	24 %	-4,8	274,8
Bergen Hotell & Restaurantdrift AS	Hotell/restaurant	1985	Oslo	100 %	1,2	20,0
Berlin Property Invest AS	Eiendom	2007	Oslo	23 %	1,9	53,0
Blålyng AS	Hotell/restaurant	1984	Oslo	100 %	-23,7	95,1
Bogstadveien 20 ANS	Eiendom	1991	Oslo	100 %	15,6	157,4
Boutique 31 AS	Øvrige	1985	Oslo	100 %	0,0	0,0
Britannia Eiendom AS	Eiendom	2014	Trondheim	50 %	-1,9	8,4
Bystasjonen Bingo AS	Øvrige	2008	Bergen	50 %	-0,1	0,4
Centralteateret AS	Eiendom	2013	Oslo	100 %	5,6	1,7
Charlottenberg Shopping Center AB	Eiendom	2004	Sverige	100 %	13,7	56,1
Conrad Langaard AS	Øvrige	1985	Oslo	100 %	3,8	32,3
Cooly AS	Hotell/restaurant	1995	Oslo	100 %	1,0	33,0
Deutsche Pfandlotterie GmbH	Øvrige	2014	Tyskland	33 %	0,0	0,2
Dronningensgt. 21 ANS	Eiendom	1991	Oslo	100 %	9,2	58,6
Easy AS	Hotell/restaurant	1984	Oslo	100 %	-13,7	5,2
Fastighets AB	Eiendom	2010	Sverige	100 %	-0,1	0,7
Follo Fjernvarme AS	Øvrige	2005	Oslo	100 %	-4,0	49,8
Hallingdal Hotelldrift AS	Hotell/restaurant	2009	Oslo	100 %	-12,5	1,2
Hausmannskvartalet Eiendom AS	Eiendom	2004	Oslo	100 %	10,0	94,6
Hotel Bristol AS	Hotell/restaurant	1978	Oslo	100 %	-2,2	35,1
Hotel Bristol Stephanie SA	Hotell/Eiendom	1995	Belgia	100 %	14,2	248,8
Hotelthon AS	Hotell/restaurant	1993	Oslo	100 %	-9,8	3,1
Hulst Kamp Properties BV	Eiendom	1987	Nederland	100 %	1,9	27,3
Investhon AS	Øvrige	1986	Oslo	100 %	16,0	420,2
Kaffestugan Tøcksfors HB	Eiendom	2004	Sverige	100 %	-0,0	-0,5
Klubbgaten 6 DA	Eiendom	2014	Oslo	100 %	-0,5	12,6
Kristiania Byggeselskap	Eiendom	2005	Oslo	21 %	43,7	5,0
KS AS Phønix Invest	Eiendom	2005	Oslo	100 %	0,1	8,7
Lillestrøm By og Næringsutvikling AS	Eiendom	2013	Oslo	60 %	-0,0	6,1
Linne Hotell AS	Hotell/restaurant	2007	Oslo	50 %	-1,9	-4,3
Marcus Thranes gt. 13 AS	Eiendom	1986	Oslo	45 %	0,0	0,9
Mecca AS	Hotell/restaurant	1985	Oslo	100 %	-16,4	8,3
Morast Fastighet AB	Eiendom	2012	Sverige	50 %	2,3	4,8
Nordby Kjøpcenter AB	Eiendom	2007	Sverige	55 %	9,9	58,1
Nordlysattraksjon AS	Øvrige	2011	Alta	20 %	-0,3	0,1
Norsk Pantlotteri AS	Øvrige	2011	Oslo	60 %	2,3	26,3
Norsk Underholdningsspill AS	Øvrige	1996	Oslo	100 %	1,6	39,7
Olav Thon Eiendom Sør AS	Eiendom	2007	Kristiansand	53 %	-1,8	5,2
Orvelin Shoppingcenter AB	Eiendom	2004	Sverige	55 %	44,9	98,8
Polar Hotell & Restaurantdrift AS	Hotell/restaurant	1984	Oslo	100 %	-6,0	1,6
Rainbow Hotels AS	Hotell/restaurant	1991	Oslo	100 %	-12,2	26,7

FORTS. NOTE I

	Virksomhet	Ervervsår	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmerett	Selskapets resultat	Selskaps egenkapital
Resthon AS	Øvrige	1984	Oslo	100 %	-2,0	5,7
Rygge Sivile Lufthavn AS	Øvrige	2006	Rygge	40 %	15,4	166,3
Sameiet Karl Johans gt. 2	Eiendom	1999	Oslo	43 %	5,8	3,3
Scandia Hotel Rotterdam BV	Hotell/restaurant	1987	Nederland	100 %	3,0	74,1
Semb AS	Hotell/restaurant	1996	Oslo	100 %	-20,1	15,7
Sinsenterrasse 2/4 AS	Eiendom	1992	Oslo	100 %	1,5	19,3
Skarvet AS	Hotell/restaurant	1998	Oslo	100 %	-3,9	10,5
Ski Kinosenter AS	Øvrige	2003	Oslo	90 %	2,3	3,5
Statsråd Mathisens vei 10 AS	Eiendom	2010	Oslo	50 %	1,8	3,5
Statsråd Mathisens vei 8 AS	Eiendom	2010	Oslo	50 %	2,0	3,5
Stockfletthsgate 58 AS	Eiendom	2005	Oslo	31 %	14,9	0,2
Stormgård AS	Eiendom	1989	Oslo	100 %	90,9	984,1
Storsenter Bingodrift AS	Øvrige	2005	Oslo	50 %	0,1	1,3
Thon Belgium SA	Hotell/Eiendom	1988	Belgia	100 %	15,4	1 006,4
Thon Bygg AS	Øvrige	1984	Oslo	100 %	4,3	23,3
Thon Eiendomsdrift AS	Eiendom	1985	Oslo	100 %	636,2	5 127,0
Thon Fastigheter AB	Eiendom	2010	Sverige	100 %	-0,1	0,7
Thon Gardemoen AS	Hotell/restaurant	2006	Oslo	100 %	-2,8	6,7
Thon Hotel Nordlys AS	Hotell/restaurant	2004	Oslo	100 %	-0,2	3,9
Thon Hotellbygg AS	Eiendom	1990	Oslo	100 %	173,0	3 179,5
Thon Hotels AB	Hotell/restaurant	2007	Sverige	100 %	-4,1	0,9
Thon Hotels AS	Hotell/restaurant	2005	Oslo	100 %	-0,1	92,0
Thon Netherlands Holdings BV	Hotell/Eiendom	1994	Nederland	100 %	297,0	290,6
Thon Reitan Hotel AS	Eiendom	2014	Trondheim	50 %	-0,2	79,8
Thon Ski AS	Eiendom	1993	Oslo	100 %	92,7	700,5
Thon Stanhope Hotel SA	Hotell/Eiendom	1995	Belgia	100 %	10,9	424,1
Thon Sverige AB	Eiendom	2004	Sverige	100 %	17,9	31,0
Thongård AS	Eiendom	1988	Oslo	100 %	89,2	1 490,5
Time Park AS	Øvrige	2007	Oslo	100 %	-2,0	3,2
TOL Eiendom AS	Eiendom	2013	Oslo	50 %	-0,0	7,5
Torval AS	Hotell/restaurant	1997	Oslo	100 %	-11,2	9,1
Tøcksfors Shopping Center AB	Eiendom	2004	Sverige	100 %	3,1	32,0
Unger Fabrikker AS	Øvrige	1991	Fredrikstad	100 %	25,5	139,7
Vats AS	Eiendom	2007	Oslo	100 %	127,7	358,6
Vestheimgaten 4B AS	Eiendom	2005	Oslo	50 %	0,8	0,7
Vestre Strandgate 36 ANS	Eiendom	2008	Kristiansand	52 %	0,3	27,6
Vettre Hotell Eiendom AS	Eiendom	2000	Oslo	50 %	8,7	28,7
Vettre Hotelldrift AS	Hotell/restaurant	2000	Lysaker	50 %	-3,1	-0,5
Vica Alta Hotell AS	Hotell/restaurant	2008	Alta	100 %	0,3	3,0
Vidda AS	Hotell/restaurant	2004	Oslo	100 %	-7,8	10,6
Vårsøg Hotell Eiendom AS	Eiendom	2013	Surnadal	34 %	0,1	10,6
Youngstorget 3 AS	Eiendom	1997	Oslo	50 %	-0,4	7,8
Youngstorget Parkeringshus AS	Eiendom	2006	Oslo	21 %	-0,0	0,1
Ämte Fastighetsaktiebolag AB	Eiendom	2006	Sverige	100 %	4,4	11,7
Østerås Kjøpesenter ANS	Eiendom	2014	Oslo	100 %	10,0	43,9
Østerås Kjøpesenter AS	Eiendom	2014	Oslo	100 %	0,1	0,3
Ål Appartementshotell ANS	Eiendom	1998	Oslo	100 %	-6,6	7,8

FORTS. NOTE I

	Virksomhet	Ervervsår	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmerett	Selskapets resultat	Selskaps egenkapital
Åsgårdstrand Hotell ANS	Hotell/Eiendom	2005	Oslo	50 %	-0,2	-12,4
Olav Thon Eiendomsselskap ASA (konsern)		1983	Oslo	72 %	629,5	3 809,0
Detaljhuset i Hyllinge AB	Eiendom	2013	Sverige	100 %	-2,8	3,9
Info Rama ANS	Eiendom	1998	Oslo	100 %	71,8	803,6
Bergen Storsenter ANS	Eiendom	1996	Oslo	100 %	48,5	441,5
Fastighets AB Hageby Centrum	Eiendom	2013	Sverige	100 %	-6,7	-2,8
Fastighets AB Lantmäterbackan	Eiendom	2013	Sverige	100 %	-0,2	17,6
Fastighets AB Sollentuna Centrum	Eiendom	2013	Sverige	100 %	-10,0	5,1
Fastighets AB Överby Köpcentrum	Eiendom	2013	Sverige	100 %	4,3	20,9
Gardermoen Park AS	Eiendom	2001	Oslo	100 %	26,3	148,0
Jessheim Storsenter AS	Eiendom	1998	Oslo	100 %	17,5	99,7
KS Lagunen	Eiendom	1994	Oslo	100 %	0,0	0,1
Lagunen AS	Eiendom	1994	Bergen	50 %	0,0	0,3
Lagunen DA	Eiendom	2001	Bergen	50 %	34,9	246,4
Lagunen Eiendom AS	Eiendom	1995	Bergen	42 %	7,5	65,7
Mitticity i Karlstad Fastighet AB	Eiendom	2013	Sverige	100 %	2,3	100,4
Molde Storsenter AS	Eiendom	2008	Molde	100 %	11,5	69,7
Skibåsen 50 AS	Eiendom	2009	Oslo	100 %	-0,7	4,8
Sørlandssenteret DA	Eiendom	2009	Bergen	50 %	53,1	2 215,8
Thon Fastigheter AB	Eiendom	2013	Sverige	100 %	-4,4	955,2
Thon Storo ANS	Eiendom	1994	Oslo	100 %	106,9	620,7
Thon Åsane AS	Eiendom	2012	Bergen	100 %	-1,1	33,5
Time Park Service AS	Øvrige	2007	Oslo	100 %	-0,2	4,3
Vestkanten AS	Eiendom	2010	Bergen	89 %	33,5	240,3
Amfi Eiendom AS (konsern)	Eiendom	2007	Surnadal	100 %	187,4	3 846,9
AmCo Bygg Nærbø AS	Eiendom	2008	Surnadal	25 %	3,0	57,1
AmCo Eiendom AS	Eiendom	2007	Surnadal	50 %	-34,4	561,8
Amfi Aktivitet AS	Eiendom	2002	Surnadal	100 %	0,5	25,8
Amfi AS	Eiendom	2009	Surnadal	80 %	0,0	0,1
Amfi Bygg Eidsvoll AS	Eiendom	2007	Surnadal	50 %	8,9	223,7
Amfi Bygg Elverum AS	Eiendom	2007	Surnadal	50 %	6,3	333,9
Amfi Bygg Fauske AS	Eiendom	2007	Surnadal	50 %	5,0	176,2
Amfi Bygg Finnsnes AS	Eiendom	2005	Surnadal	100 %	9,3	85,6
Amfi Bygg Florø AS	Eiendom	2008	Surnadal	100 %	2,4	10,8
Amfi Bygg Loneyarbyen AS	Eiendom	2013	Surnadal	75 %	1,6	16,6
Amfi Bygg Mandal AS	Eiendom	2007	Surnadal	50 %	2,8	39,2
Amfi Bygg Moa AS	Eiendom	2003	Surnadal	100 %	58,9	537,7
Amfi Bygg Moss AS	Eiendom	2013	Surnadal	50 %	8,9	272,7
Amfi Bygg Namsos AS	Eiendom	2008	Surnadal	100 %	2,1	9,6
Amfi Bygg Nord AS	Eiendom	1999	Surnadal	100 %	17,8	209,7
Amfi Bygg Nærbø AS	Eiendom	2008	Surnadal	25 %	-1,3	6,2
Amfi Bygg Roseby AS	Eiendom	2003	Surnadal	100 %	28,7	388,4
Amfi Bygg Steinkjer AS	Eiendom	2005	Surnadal	100 %	19,6	400,8
Amfi Bygg Svolvær AS	Eiendom	2005	Surnadal	33 %	4,2	51,8
Amfi Bygg Tromsdalen AS	Eiendom	2012	Surnadal	100 %	8,4	78,4
Amfi Bygg Verdal AS	Eiendom	2008	Surnadal	100 %	0,8	16,6
Amfi Bygg Vormsund AS	Eiendom	2008	Surnadal	100 %	1,3	16,9

FORTS. NOTE I

	Virksomhet	Ervervsår	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmerett	Selskapets resultat	Selskaps egenkapital
Amfi Bygg Øst AS	Eiendom	2000	Surnadal	100 %	14,5	134,3
Amfi Bygg Åkrehamn AS	Eiendom	2009	Surnadal	100 %	4,5	14,6
Amfi Drift AS	Eiendom	1993	Surnadal	100 %	19,7	55,3
Amfi Drift Storebrand AS	Eiendom	2010	Surnadal	100 %	0,0	9,0
Amfi Eiendom AS	Eiendom	1996	Surnadal	100 %	-122,9	3 539,7
Amfi Kreativ AS	Øvrige	2005	Surnadal	100 %	1,5	3,7
ANS Vågen 33	Eiendom	1998	Surnadal	100 %	29,5	350,8
BB Senteret Ånes AS	Eiendom	2007	Surnadal	50 %	1,9	87,6
Breivika Næringspark AS	Eiendom	2014	Surnadal	100 %	2,3	27,6
Bysenteret Narvik AS	Eiendom	2007	Surnadal	100 %	7,4	80,2
Bårdshaug Nord AS	Eiendom	2012	Surnadal	25 %	-5,4	79,0
Bårdshaug Vest Handelpark AS	Eiendom	2013	Surnadal	25 %	-0,1	3,4
Candy Eiendom AS	Eiendom	2013	Surnadal	25 %	0,0	0,0
Coop Rørvik Eiendom AS	Eiendom	2011	Surnadal	25 %	1,1	19,6
Dombås Eiendomsutvikling AS	Eiendom	2012	Surnadal	25 %	1,6	12,6
Drøbak City AS	Eiendom	1998	Surnadal	100 %	-0,9	7,8
Dølastugu Eiendom AS	Eiendom	2009	Surnadal	25 %	4,3	55,0
Eiendomsselskapet Bryggerikvartalet AS	Eiendom	2006	Larvik	50 %	-39,1	37,7
Eiendomsselskapet Triade AS	Eiendom	2006	Larvik	50 %	0,2	5,1
Elvegaten Eiendom AS	Eiendom	2012	Surnadal	50 %	-1,5	15,7
Forretningsbygg AS	Eiendom	1993	Surnadal	100 %	20,3	381,9
Geilo Eiendom AS	Eiendom	2011	Surnadal	100 %	0,1	5,8
Geilosenteret AS	Eiendom	2011	Surnadal	100 %	0,3	9,6
Kirkenes Senter AS	Eiendom	2007	Surnadal	100 %	1,2	24,7
Kjøpesenter Mosseporten ANS	Eiendom	2013	Surnadal	50 %	0,0	0,8
Kjøpesenter Mosseporten AS	Eiendom	2013	Surnadal	50 %	15,8	214,6
Kjøpesenter Sandens AS	Eiendom	2013	Surnadal	50 %	23,9	345,5
Komsa Eiendom AS	Eiendom	2007	Surnadal	100 %	15,2	345,8
Komsa Parkering AS	Eiendom	2007	Surnadal	65 %	-0,9	11,1
Kubera Utvikling AS	Eiendom	2008	Narvik	50 %	0,1	4,2
L A Meyer Eiendom AS	Eiendom	2001	Surnadal	100 %	8,4	53,2
Lillehammer Strandpark ANS	Eiendom	2011	Surnadal	100 %	1,3	5,3
LOT Eiendom AS	Eiendom	2012	Surnadal	50 %	-2,9	213,5
Madlakrossen 25 AS	Eiendom	2010	Surnadal	100 %	1,1	12,2
Madlakrossen Eiendom AS	Eiendom	2010	Surnadal	100 %	-0,3	3,4
Madlakrossen Eiendomsselskap AS	Eiendom	2005	Surnadal	100 %	22,9	377,0
Meieriet AS	Eiendom	2009	Surnadal	50 %	0,1	-1,0
Moa Vest AS	Eiendom	2003	Surnadal	75 %	0,4	8,1
Moa Terminalen Holding AS	Eiendom	2014	Surnadal	100 %	2,3	16,1
MoldeTorget Eiendom AS	Eiendom	2003	Molde	100 %	-1,4	27,2
Portalen AS	Eiendom	2010	Surnadal	100 %	0,9	3,7
Postvegen 12 AS	Eiendom	2014	Surnadal	50 %	-0,9	-0,3
Roseby Eiendom AS	Eiendom	2003	Surnadal	100 %	0,0	15,3
Roseby KS	Eiendom	2003	Surnadal	100 %	0,0	0,1
Sentrum Breivika AS	Eiendom	2014	Surnadal	100 %	0,1	21,6
Sivert Nilensgate 33 Eiendom AS	Eiendom	2014	Surnadal	33 %	0,2	1,6

FORTS. NOTE 1

	Virksomhet	Ervervsår	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemmerett	Selskapets resultat	Selskaps egenkapital
Skippergata I AS	Eiendom	2013	Surnadal	25 %	0,6	2,9
Sogningen Storsenter AS	Eiendom	2007	Surnadal	50 %	9,9	406,0
Thon Reitan AS	Eiendom	2013	Surnadal	50 %	-19,5	631,6
Vestre Havn Eiendom AS	Eiendom	2005	Surnadal	100 %	5,9	37,0
Volumeiendom AS	Eiendom	2012	Surnadal	50 %	3,2	24,6
Vossasenteret AS	Eiendom	2006	Surnadal	100 %	2,9	36,3
Vågsbygd Sentrum AS	Eiendom	2005	Surnadal	100 %	10,8	211,2
Vålerveien 257 AS	Eiendom	2013	Surnadal	50 %	-0,1	8,3
Ørsta Kjøpesenter AS	Eiendom	2007	Surnadal	50 %	5,5	54,1

NOTE 2 ANDRE DRIFTSINTEKTER

(Beløp i MNOK)	MORSELSKAP		KONSERN	
	2014	2013	2014	2013
Salgsinntekter boligprosjekter	0,0	0,0	236,9	304,5
Felleskostnader; viderebelastet leietaker	0,0	0,0	721,5	758,7
Felles markedsføring	0,0	0,0	248,6	241,8
Gevinst ved avgang av anleggsmidler	0,0	0,0	5,8	17,4
Andre driftsinntekter	0,0	0,0	477,5	272,1
Sum	0,0	0,0	1 690,4	1 594,4

NOTE 3 LØNNSKOSTNADER, GODTGJØRELSER MV.

(Beløp i MNOK)	MORSELSKAP		KONSERN	
	2014	2013	2014	2013
Lønninger	0,0	0,0	1 303,4	1 134,2
Arbeidsgiveravgift	0,0	0,0	190,6	159,3
Pensjonskostnader	0,0	0,0	38,4	25,9
Andre ytelser	0,0	0,0	35,5	19,2
Viderefakturerte personalkostnader	0,0	0,0	-148,7	-37,4
Sum	0,0	0,0	1 419,1	1 301,2

Det var ingen årsverk i morselskapet i 2014.

Antall årsverk i konsernet: 3.160.

FORTS. NOTE 3 LØNNKOSTNADER, GODTGJØRELSE MV.

Ytelser til ledende personer:	ADM.DIR.	STYRET
Lønn	0,0	0,0
Annen godtgjørelse	0,0	0,0

Det foreligger ikke avtaler vedrørende kompensasjon ved fratreden eller avtaler vedrørende pensjon for styreformann eller styremedlemmer.

Det foreligger for selskapet ingen form for bonusavtaler, aksjeopsjonsordninger eller incentivavtaler.

	MORSELSKAP	KONSERN
Revisjonshonorar/-tjenester for året 2014 (beløp i 1 000 kr):		
Lovpålagt revisjon	157,5	7 863,8
Andre attestasjonstjenester	0,0	30,3
Skatterådgivning	0,0	40,0
Andre tjenester utenfor revisjonen	168,8	1 112,7
Sum	326,3	9 046,8

Konsernets norske selskaper som har ansatte er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Selskapenes pensjonsordninger tilfredstiller kravene i denne lov.

	MORSELSKAP		KONSERN	
Pensjonskostnader og pensjonsforpliktelser:	2014	2013	2014	2013
Utbetalte pensjoner/OTP premie/AFP premie	0,0	0,0	41,9	26,7
Endring i pensjonsforpliktelser/midler	0,0	0,0	-3,5	-0,8
Netto pensjonskostnader	0,0	0,0	38,4	25,9

Konsernet har uforsikrede pensjonsforpliktelser for 1 person pr 31.12.14.

Konsernet har dessuten forsikrede pensjonsforpliktelser (kollektiv pensjon, ytelsesbasert) for 2 av sine datterselskaper som omfatter totalt 117 personer.

Beregningen av pensjonsforpliktelsene er basert på 3,0 % diskonteringsrente og 3,25 % reguleringsatts av årlige pensjoner.

FORTS. NOTE 3 LØNSKOSTNADER, GODTGJØRELSER MV.

	MORSELSKAP		KONSERN	
	2014	2013	2014	2013
Pensjonsforpliktelser:				
Uforsikrede pensjonsforpliktelser	0,0	0,0	1,9	3,4
Forsikrede pensjonsmidler	0,0	0,0	10,0	8,1
Sum	0,0	0,0	8,2	4,7

Konsernets forsikringsordninger er overfinansiert. Overfinansieringen er vurdert og det er i regnskapsføringen forutsatt at deler av overfinansieringen kan benyttes.

NOTE 4 ANDRE DRIFTSKOSTNADER

	MORSELSKAP		KONSERN	
	2014	2013	2014	2013
Vedlikeholdskostnader	0,0	0,0	569,0	174,7
Felleskostnader (viderebelastet leietaker)	0,0	0,0	721,5	758,7
Felleskostnader (utleiers andel)	0,0	0,0	89,8	82,4
Kostnader felles markedsføring	0,0	0,0	248,6	241,8
Leiekostnader	0,0	0,0	166,6	181,4
Tap ved avgang av varige driftsmidler	0,0	0,0	12,0	21,7
Kostnader langsiktige tilvirkningskontrakter	0,0	0,0	185,9	270,1
Fremmedtjenester/innleid arbeidshjelp	0,0	0,0	289,7	290,7
Andre driftskostnader	1,3	1,0	879,2	1 185,5
Sum	1,3	1,0	3 162,2	3 207,1

NOTE 5 LANGSIKTIGE TILVIRKNINGSKONTRAKTER

	MORSELSKAP		KONSERN	
	2014	2013	2014	2013
Inntektsført på igangværende prosjekter	0,0	0,0	236,9	304,5
Kostnader på igangværende prosjekter	0,0	0,0	185,9	270,1
Netto resultat på igangværende prosjekter	0,0	0,0	51,0	34,4
Opptjente ikke fakturerte inntekter inkl. kundefordr:	0,0	0,0	253,1	167,8
Balanseførte tilvirkningskostnader som vare	0,0	0,0	104,0	112,0

NOTE 6 FINANSINNEKTER/-KOSTNADER

	MORSELSKAP		KONSERN	
	2014	2013	2014	2013
Finansinntekter				
Renteinntekter fra konsernselskap	9,7	9,9	0,0	0,0
Renteinntekter	0,0	0,0	37,4	48,3
Utbytte	96,1	82,4	2,9	5,1
Valutagevinster	0,0	0,0	20,7	0,0
Andre finansinntekter	0,0	0,1	2,1	23,3
Gevinst ved avhendelse verdipapirer	0,0	0,0	12,3	39,4
Sum	105,8	92,3	75,3	116,1
Finanskostnader				
Rentekostnader fra konsernselskap	1,4	0,0	0,0	0,0
Tap ved avhendelse verdipapirer	0,0	0,0	0,0	11,0
Rentekostnader	0,6	0,1	1 095,6	1 055,0
Valutatap	0,0	0,0	0,0	36,7
Andre finanskostnader	0,4	0,3	16,1	56,1
Sum	2,3	0,4	1 111,7	1 158,8

NOTE 7 VARIGE DRIFTSMIDLER

Morselskapet	VARIGE DRIFTSMIDLER		
	Fast eiendom	Løsøre	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01	0,0	0,0	0,0
– herav balanseførte lånekostnader	0,0		
Tilgang	0,0	0,0	0,0
– herav balanseførte lånekostnader	0,0		
Avgang	0,0	0,0	0,0
Anskaffelseskost pr. 31.12	0,0	0,0	0,0
Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12	0,0	0,0	0,0
Samlede nedskrivninger pr. 31.12	0,0	0,0	0,0
Balanseført verdi pr. 31.12	0,0	0,0	0,0
Årets avskrivninger	0,0	0,0	0,0
Årlig leie av ikke balanseførte driftsmidler	0,0	0,0	0,0

FORTS. NOTE 7 VARIGE DRIFTSMIDLER

Konsernet	VARIGE DRIFTSMIDLER			IMMATRIELLE EIENDELER		
	Fast eiendom	Løsøre	Sum	Goodwill	Rettigheter	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01	39 289,7	2 404,8	41 694,5	21,3	37,0	58,3
– herav balanseførte lånekostnader	169,1					
Tilgang	5 288,7	250,0	5 538,7	0,0	6,1	6,1
– herav balanseførte lånekostnader	4,2					
Avgang	-163,2	-36,5	-199,8	0,0	0,0	0,0
Anskaffelseskost pr. 31.12	44 415,2	2 618,3	47 033,5	21,3	43,1	64,4
Oppskrivninger pr. 01.01	186,9	0,0	186,9	0,0	0,0	0,0
Samlede avskrivninger på oppskrivninger 31.12	-6,4	0,0	-6,4	0,0	0,0	0,0
Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12	-5 236,2	-1 828,8	-7 065,0	-21,3	-10,7	-32,0
Samlede nedskrivninger pr. 31.12	-558,5	-7,0	-565,5			
Balanseført verdi pr. 31.12	38 801,0	782,5	39 583,5	0,0	32,4	32,4
Årets avskrivninger	443,1	177,3	620,4	0,0	1,9	1,9
Årets nedskrivninger	128,1	0,0	128,1	0,0	0,0	0,0
Årlig leie av ikke balanseførte driftsmidler	145,2	21,4	166,6	0,0	0,0	0,0
For selskapet og konsernet:						
Økonomisk levetid	10–100 år	3–10 år		5 år		
Valgt avskrivningsplan	Lineær	Lineær		Lineær		

NOTE 8 ANDRE FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER

	MORSELSKAP		KONSERN	
	2014	2013	2014	2013
Investeringer i tilknyttede og felleskontr: selskaper	0,0	0,0	304,0	272,0
Lån til tilknyttede og felleskontrollerte selskaper	0,0	0,0	176,4	203,4
Andre fordringer	0,0	0,0	134,6	99,0
Investeringer i aksjer *)	0,0	0,0	79,8	77,2
Sum	0,0	0,0	694,9	651,6

*) Konsernet eier aksjer eller andeler i selskaper hvor eiendelen er over 10 % til en samlet verdi 17,2 mill. kr.

NOTE 9 VAREBEHOLDNING

	MORSELSKAP		KONSERN	
	2014	2013	2014	2013
Råvarer	0,0	0,0	44,9	35,3
Egentilvirkede ferdigvarer	0,0	0,0	32,6	37,9
Boliger for videresalg	0,0	0,0	104,0	112,0
Varer for videresalg	0,0	0,0	47,5	46,8
Sum	0,0	0,0	229,0	232,0

NOTE 10 KORTSIKTIGE FORDRINGER

	MORSELSKAP		KONSERN	
	2014	2013	2014	2013
Kundefordringer	0,0	0,0	853,6	692,5
Fordringer på konsernselskaper	657,9	564,5	0,0	0,0
Forskuddsbetalte kostnader	0,0	0,0	109,5	94,9
Påløpne/opptjente inntekter	0,0	0,0	314,0	245,4
Andre fordringer	0,0	0,0	243,9	230,6
Sum	657,9	564,5	1 520,9	1 263,4

NOTE 11 INVESTERINGER I FINANSIELLE OMLØPSMIDLER

	MORSELSKAP		KONSERN	
	Balansført verdi	Markedsverdi	Balansført verdi	Markedsverdi
Omløpsaksjer:				
Norske aksjer (hver under 10 % eierandel)	0,0	0,0	23,5	57,0

NOTE 12 LANGSIKTIG GJELD

	MORSELSKAP		KONSERN	
	2014	2013	2014	2013
Obligasjonslån ¹⁾	0,0	0,0	7 680,0	5 815,0
Gjeld til kredittinstitusjoner ²⁾	0,0	0,0	14 814,5	14 221,1
Annen gjeld *	171,0	76,3	103,5	153,2
Sum ³⁾	171,0	76,3	22 598,0	20 189,2

¹⁾ Gjeld som forfaller senere enn 5 år:

1) Fastrente 4,0%, forfall 2016, for MNOK 350. Fastrente 3,4%, forfall 2016, for MNOK 300. Fastrente 3,7%, forfall 2017, for MNOK 1.100. Fastrente 3,9%, forfall 2018, for MNOK 550. Flytende NIBOR + 1,02 %, forfall 2015 for MNOK 350. Flytende NIBOR + 1,1 %, forfall 2015 for MNOK 600. Flytende NIBOR + 1,05 %, forfall 2015 for MNOK 350. Flytende NIBOR + 1,17 %, forfall 2015 for MNOK 400. Flytende NIBOR + 1,10 %, forfall 2016 for MNOK 350. Flytende NIBOR + 0,64 %, forfall 2017 for MNOK 570. Flytende NIBOR + 1,2 %, forfall 2018 for MNOK 550. Flytende NIBOR + 1,28 %, forfall 2018 for MNOK 375. Flytende NIBOR + 0,62 %, forfall 2019 for MNOK 635. Flytende NIBOR + 0,67 %, forfall 2019 for MNOK 1.200.

2) Vektet gj.snittlig rente vedr: gjeld til kredittinstitusjoner er på 4,2 % i NOK, 2,4 % i EUR, 2,5 % i SEK. Vektet gj.snittlig rentebindingsperiode er 5,8 år. Vektet gj.snittlig rente 4,6%, vektet gj.snittlig rentebindingsperiode 4,8 år:

3) Avdragsstrukturen for samlet gjeld i konsernet er:

År	
2015	1 803,1
2016	1 923,7
2017	6 831,4
2018	5 912,8
2019	2 118,6
Senere	4 008,3
	22 598,0

	MORSELSKAP		KONSERN	
	2014	2013	2014	2013
Pantstillelser og garantier mv.				
Gjeld som er sikret ved pant i eiendeler:				
– Obligasjonslån	0,0	0,0	7 680,0	5 815,0
– Gjeld til kredittinstitusjoner	0,0	0,0	13 418,7	12 778,6
Sum	0,0	0,0	21 098,7	18 593,6
Balanseført verdi av de pantsatte verdier:				
– Tomter, bygninger og annen fast eiendom	0,0	0,0	22 654,2	18 701,1
– Løsøre	0,0	0,0	190,6	178,4
– Aksjer	0,0	0,0	90,8	156,4
Sum	0,0	0,0	22 935,6	19 035,9

NOTE 13 KORTSIKTIG GJELD

	MORSELSKAP		KONSERN	
	2014	2013	2014	2013
Rentebærende sertifikatlån	0,0	0,0	3 000,0	2 600,0
Annen rentebærende kortsiktig gjeld	0,0	0,0	911,7	0,0
Gjeld til kredittinstitusjoner	0,0	0,0	137,1	242,9
Betalbar skatt	2,4	3,1	283,5	211,1
Påløpt rente	0,1	0,1	100,7	103,8
Leverandørgjeld	0,0	0,5	565,2	513,9
Skyldige offentlige avgifter	0,0	0,0	192,3	153,3
Forskudd fra kunder	0,0	0,0	577,9	469,0
Utbytte	50,0	100,0	95,7	131,2
Annen gjeld	0,0	0,0	1 358,0	1 321,8
Sum	52,5	103,6	7 222,1	5 747,0

NOTE 14 MELLOMVÆRENDE MED FORETAK I SAMME KONSERN (FELLESKONTROLLERT OG TILKNYTTETE SELSKAP)

	MORSELSKAP		KONSERN	
	2014	2013	2014	2013
Fordringer på felleskontrollerte og tilknyttede selskaper	0,0	0,0	176,4	203,4

NOTE 15 SKATT

Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt	MORSELSKAP		KONSERN	
	31.12.14	31.12.13	31.12.14	31.12.13
Forskjeller som utlignes:				
Anleggsmidler	0,0	0,0	6 622,5	5 955,4
Omløpsmidler	0,0	0,0	-360,1	-405,5
Gjeld	0,0	0,0	0,0	-0,5
Fremførbart underskudd	0,0	0,0	-350,7	-103,0
Sum	0,0	0,0	5 911,7	5 446,5

FORTS. NOTE 15 SKATT

	MORSELSKAP		KONSERN	
Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt	31.12.14	31.12.13	31.12.14	31.12.13
Forskjeller som ikke utlignes:				
Anleggsmidler	0,0	0,0	145,4	125,8
Fordring	0,0	0,0	8,1	4,7
Sum	0,0	0,0	153,5	130,5
Sum midlertidige forskjeller	0,0	0,0	6 065,1	5 576,9
Forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt	0,0	0,0	184,4	220,7
Forskjeller som inngår i utsatt skatt	0,0	0,0	5 880,7	5 356,3
Utsatt skatt	0,0	0,0	1 706,8	1 534,9
Utsatt skattefordel	0,0	0,0	115,5	75,9
	MORSELSKAP		KONSERN	
Årets skattekostnad fremkommer slik:	2014	2013	2014	2013
Betalbar skatt på alminnelig inntekt	2,4	3,1	279,3	205,3
Endring i utsatt skatt	0,0	0,0	164,3	106,1
Årets totale skattekostnad	2,4	3,1	443,6	311,4

Anvendt skattesats 27% for selskaper i Norge, avvikende for de utenlandske datterselskapene. Innenfor et skattekonsern er utsatt skattefordel utlignet mot utsatt skatt i balansen.

NOTE 16 AKSJEKAPITAL OG AKSJONÆRINFORMASJON

Aksjekapitalen i selskapet utgjør kr 410.000.000 fordelt på 410.000 aksjer, hver pålydende kr. 1.000,-.

Herav:

A-aksjer	239 886
B-aksjer	39 428
C-aksjer	80 965
D-aksjer	44 554
E-aksjer	5 167

Pr. 31.12.14 var samtlige aksjer eid av Olav Thon Stiftelsen.

NOTE 17 EGENKAPITAL

Morselskapet	AKSJEKAPITAL	OVERKURS	ANNEN EGENKAPITAL	SUM
Egenkapital pr. 31.12.2013	410,0	85,8	254,3	750,2
Avsatt utbytte			-50,0	-50,0
Årets resultat			99,8	99,8
Egenkapital pr. 31.12.14	410,0	85,8	304,1	799,9

Konsernet	AKSJEKAPITAL	ANNEN EGENKAPITAL	MINORITETS-INTERESSER	EGENKAPITAL SUM
Egenkapital pr. 31.12.2013	410,0	9 055,4	1 142,0	10 607,5
Årets endring i egenkapital:				
Avsatt utbytte		-50,0	-48,7	-98,7
Årets resultat		1 031,3	206,4	1 237,7
Omregningsdifferanser		115,6	2,0	117,5
Øvrige endringer		-141,3	-39,9	-181,2
Egenkapital pr. 31.12.14	410,0	10 011,0	1 261,8	11 682,8

NOTE 18 VALUTA OG VALUTARISIKO

Konsernet har økonomisk risiko knyttet til utviklingen i valutakursen for euro og svenske kroner, ved at verdien av egenkapitalen i datterselskapene i Belgia, Nederland og Sverige regnet om til norske kroner påvirkes av de aktuelle valutakursene. Fremmedkapitalfinansieringen av de utenlandske datterselskapene foretas i lokal valuta. Konsernets valutaeksponering knyttet til egenkapitalen i datterselskapene sikres helt eller delvis ved hjelp av ordinære finansielle sikringsinstrumenter, som valutaterminkontrakter og valutaopsjonskontrakter.

Pr. 31.12.14 hadde konsernet inngått 9 terminkontrakter for salg av 95 millioner euro og 4 terminkontrakter for salg av 750 millioner svenske kroner. Terminkontraktene forfaller i 1. halvår 2015 og pr. 31.12.14 er det i konsernets regnskap kostnadsført urealisert disagio på MNOK 79,7.

I et av konsernets datterselskaper er det i 2014 netto kostnadsført disagio med MNOK 45,7. Som følge av valutakursendring endres verdien av egenkapitalen i de utenlandske datterselskaper, og i konsernregnskapet er derfor kostnadsført disagio tilbakeført med MNOK 34,6.



Tlf : 23 11 91 00
 Fax: 23 11 91 01
 www.bdo.no

Munkedamsveien 45
 Postboks 1704 Vika
 0121 Oslo

Til generalforsamlingen i Olav Thon Gruppen AS

Revisors beretning

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Olav Thon Gruppen AS som består av selskapsregnskap, som viser et overskudd på MNOK 100, og konsernregnskap, som viser et overskudd på MNOK 1 238. Selskapsregnskapet og konsernregnskapet består av balanse per 31. desember 2014, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder 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 styret og daglig leder 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 selskapets 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 selskapets 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 selskapet og konsernet Olav Thon Gruppen AS' finansielle stilling per 31. desember 2014 og av deres resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.



avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Uttalelse om øvrige forhold

Konklusjon om årsberetningen og om redegjørelse om samfunnsansvar

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen og i redegjørelsen om samfunnsansvar om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet 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 selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 8. juni 2015

BDO AS

Sven Aarvold
Statsautorisert revisor



Design
Oktan Oslo / oktanoslo.no

Foto
Omslag: Jan Opseth Kiese

Olav Thon Gruppen

Stenersgata 2
Postboks 489 Sentrum
0105 Oslo

Telefon

23 08 00 00

Telefaks

23 08 01 00

firmapost@olavthon.no

www.olavthon.no