



OLAV THON GRUPPEN

2017
ÅRSRAPPORT





OLAV THON GRUPPEN

2017

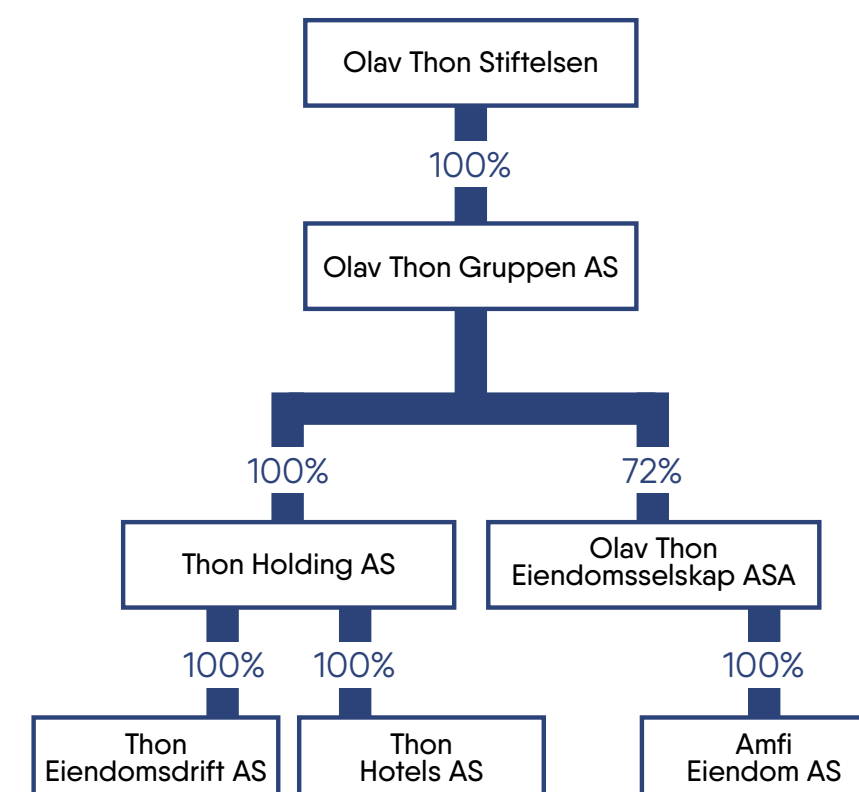
ÅRSRAPPORT

Innhold

- 04 Olav Thon Gruppen 2017
- 07 Nøkkeltall
- 08 Olav Thon Stiftelsen
- 10 Dette er Olav Thon Gruppen
- 12 Thon Eiendom
- 28 Thon Hotels
- 32 Finansielle forhold
- 34 Øvrige virksomheter



Konsernstruktur



Konsernledelsen



OLAV THON
Konsernsjef



OLE-CHRISTIAN HALLERUD
Visekonsernsjef/
Konserndirektør Eiendom



DAG TANGEVALD-JENSEN
Konserndirektør
Økonomi | Administrasjon

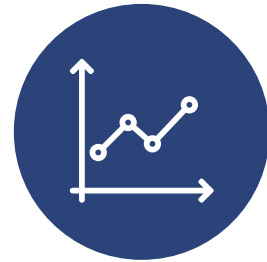


MORTEN THORVALDSEN
Konserndirektør
Hotell | Restaurant



ARNE B. SPERRE
Konserndirektør
Finans

Olav Thon Gruppen 2017



Bokført egenkapital økte til 16,2 milliarder og egenkapitalandelen var 30 %. Verdijustert egenkapital vurderes å være vesentlig høyere.

80 hoteller

Thon Hotels hadde ved årsskiftet 11.338 rom fordelt på 80 hoteller.



NETTO INVESTERINGER UTGJORDE 2,9 MILLIARDER

1010 leiligheter

I 2017 ble 171 leiligheter ferdigstilt for salg i Lillestrøm, og til sammen 839 leiligheter står under oppføring i Oslo og Akershus. Thon Eiendoms utleiportefølje er med ca. 1.450 leiligheter en av de største utleiaktørene i Oslo.

GEOGRAFISK OMFANG KJØPESENTRER OG HOTELL

Midt/Nord-Norge

35 • 19

Vest-Norge

25 • 19

Sverige

11 • 0

Sør/Øst-Norge

38 • 34

Brussel/Rotterdam

• 8

LIKVIDITETS- RESERVEN VAR VED ÅRSSKIFTET 12,3 MILLIARDER KRONER



Thon Eiendom er Norges ledende eiendomsselskap med totalt 98 kjøpesentre og ca. 500 nærings-eiendommer i porteføljen ved utgangen av 2017.

2,3 milliarder

Resultat før skatter beløp seg til 2,3 milliarder kroner.

CA 5.500 LEIE- TAKERE TOTALT PÅ VÅRE KJØPESEN- TRE I NORGE

+1,5 %

Omsetningen i kjøpesenterporteføljen i Norge som eies av konsernet, økte med 1,5 % til 67 milliarder kroner.



Kjøpesentre
109



Hoteller
80

9 AV DE 10 STØRSTE

Gruppen eier eller forvalter 9 av de 10 største kjøpesentrene i Norge.

Gruppens eiendomsportefølje økte leieinntektsnivået med 3,3 % til ca. 5,5 milliarder kroner, mens ledigheten var 2,5 %.



NØKKELTALL

Beløp i MNOK	2017	2016	2015
RESULTAT			
Driftsinntekter	10 935	10 172	9 383
Driftsresultat	3 213	2 775	2 668
Netto rentekostnader	1 003	1 031	1 011
Resultat før skatter	2 314	1 668	1 667
SOLIDITET			
Bokført egenkapital	16 173	14 557	13 382
Bokført egenkapitalandel	30 %	28 %	29 %
Sum eiendeler	54 713	52 054	46 764
LIKVIDITET			
Netto kontantstrøm fra drift ¹⁾	3 037	2 606	1 998
Likviditetsreserver ²⁾	12 284	7 173	6 892
Avdrag neste 12 mnd	10 682	6 928	3 872
Netto rentebærende gjeld/Netto kontantstrøm fra drift	10,4	11,3	13,5
Rentedekningsgrad ³⁾	4,1	3,5	3,3
FINANSIERING			
Rentebærende gjeld	32 817	32 163	28 616
Andel valutalån	22 %	23 %	21 %
Løpetid lån (år)	2,6	2,7	3,1
Rente per 31.12	3,00 %	3,29 %	3,63 %
Rentesikring (over 1 år)	56 %	52 %	60 %
EIENDOM			
Netto investeringer	2 892	7 294	4 406
Leieinntektsnivå ⁴⁾	5 500	5 275	4 900
Ledighet	2,7 %	2,9 %	2,5 %
Bokført verdi eiendomsportefølje	48 720	46 684	42 177
Omsetning kjøpesenter ⁵⁾	80 179	79 190	74 047
HOTELL ⁶⁾			
Hotellrom	11 338	11 610	11 482
RevPAR (Inntekt per tilgjengelige rom)	516	477	476
Rompris	891	837	835
Belegg	58 %	57 %	57 %

1) Netto kontantstrøm fra driftsaktiviteter - Endring i arbeidskapital

2) Bankinnskudd o.l. + Ubenyttede lånerammer

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

4) Inkluderer markedsleie ledige lokaler

5) Eide og/eller forvaltede kjøpesenter

6) Thon Hotels

Olav Thon Stiftelsen

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

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

LANGSIKTIG EIERSKAP I OLAV THON GRUPPEN

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

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

STØTTE TIL ALLMENNYTTIGE FORMÅL

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

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

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

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



Olav Thon Gruppen

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



Thon Hotel Alta



Olav Thon Gruppen består av divisjonene Thon Hotels og Thon Eiendom. Thon Eiendom er markedsledende innen eiendom og er involvert i bolig, næringsseiendom og kjøpesentre. Ved årsskiftet består kjøpesenterporteføljen av totalt 109 sentre, hvorav 30 er forvaltet for eksterne eiere. 11 av kjøpesentrene er lokalisert i Sverige. I Olav Thon Gruppen inngår også andre virksomheter, med industribedriften Unger Fabrikker i Fredrikstad som den største.



**109 KJØPESENTRER
VED ÅRSSKIFTET**

500

Thon Eiendom er markedsledende innen eiendom med ca. 500 næringsseiendommer og 109 kjøpesentre

Olav Thon Gruppen hadde i 2017 driftsinntekter på ca. 11 milliarder kroner og sysselsatte ca. 3.160 årsverk. Gruppen består av de to divisjonene Thon Eiendom og Thon Hotels.

THON EIENDOM

Thon Eiendom er Norges ledende eiendomsselskap med totalt 109 kjøpesentre og ca. 500 næringsseiendommer i porteføljen ved utgangen av 2017. Det børsnoterte selskapet Olav Thon Eiendomsselskap ASA inngår i Thon Eiendom. Per 01.01.18 var leieinntektsnivået 5,45 milliarder kroner. Handelseiendom utgjør den største posten i eiendomsporteføljen med 67 % av leieinntektsnivået.

Thon Eiendoms kjøpesenterportefølje består av:

Norge:	
Totalt	98
Hel/deleid	68
Forvaltet	30

Sverige:	
Totalt	11
Hel/deleid	10
Forvaltet	1

THON HOTELS

Thon Hotels er en av Norges ledende hotellkjeder. Ved inngangen til 2018 hadde kjeden 72 hoteller i Norge

med til sammen ca. 9.800 rom. I utlandet har Thon Hotels 1.581 rom fordelt på 5 hoteller og 2 appartmentshoteller i Brussel, Belgia, og 1 i Rotterdam, Nederland. Thon Hotels er den dominerende aktøren i storbyregionene Oslo og Bergen.

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

ØVRIGE VIRKSOMHETER

Bedriftene utenfor eiendoms- og hotellområdet inngår i området øvrige virksomheter. Den største enheten er industrivirksomheten Unger Fabrikker i Fredrikstad.

OLAV THON STIFTELSEN

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

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

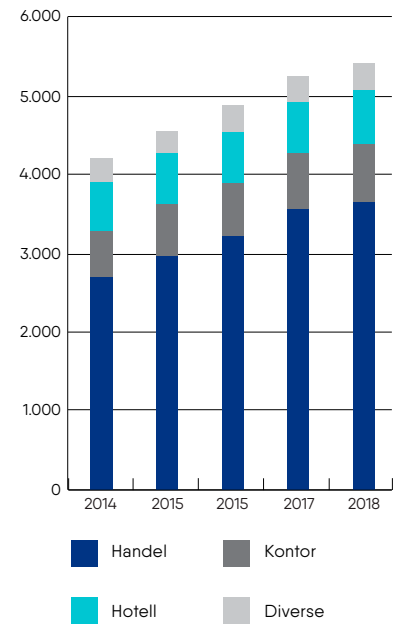
Thon Eiendom

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

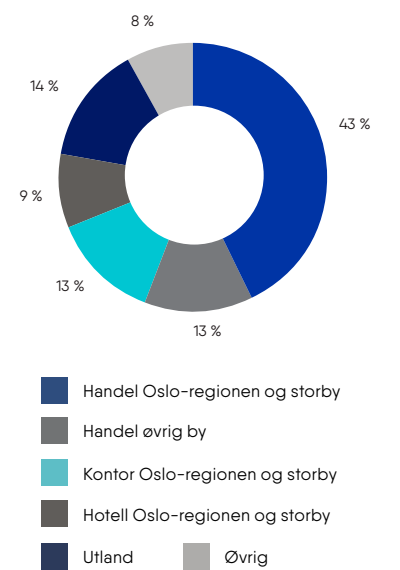


Storotunet, Oslo

LEIENINTEKSTNIVÅ TOTALT
(MILL. KR)



LEIENINTEKSTFORDDELING TOTALT



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

EIENDOMSPORTEFØLJEN I 2017

Thon Eiendom er Norges ledende eiendomsselskap med totalt 109 kjøpesentre og ca. 500 næringseiendommer i porteføljen ved utgangen av 2017. Det børsnoterte selskapet Olav Thon Eiendoms-selskap ASA inngår i Thon Eiendom.

Målt etter leieinntektsnivå fordeler eiendomsporteføljen seg slik:

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

Geografisk er eiendomsporteføljen fordelt slik:

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



109 eide og forvaltede kjøpe-sentre i Norge og Sverige



1.450 utleieleiligheter og 1.900 solgte boliger i Oslo og Akershus de siste 12 år



Rundt 300.000 m² kontorlokaler i Oslo sentrum





KJØPESENTRER OG ØVRIGE HANDELS- EIENDOMMER I NORGE

Ved inngangen til 2018 har Thon Eiendom eierinteresser i 78 kjøpesentre i Norge. I tillegg kommer 30 kjøpesentre i Norge som forvaltes for andre eiere. 9 av de 10 største kjøpesentrene i landet inngår i porteføljen og gir selskapet en solid markedsposisjon som Norges største kjøpesenteraktør. Medregnet kjøpesentre som forvaltes for andre eiere, var butikkomsætningen i 2017 på 67 milliarder kroner, noe som gir en vekst på 1,5 % fra året før.

Årlig leieinntektsnivå fra handelslokaler utgjør ved årsskiftet samlet ca. 3.650 millioner kroner, det vil si 67 % av Gruppens leieinntektsnivå.

Kjøpesentereiendom har et årlig leieinntektsnivå på ca. 3.450 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 2017 store investeringer i kjøpesentereiendommer, både i form av oppgraderinger og ved utvidelser av eksisterende sentre. AMFI Kanebogen ble utvidet og ferdigstilt i Q2 2017. Jessheim Storsenter åpnet 31. oktober 2017 etter storstilt bygging og utvidelse. Det pågår utbygginger på flere lokasjoner, og høsten 2018 vil både Lagunen Storsenter i Bergen og AMFI Moa i Ålesund åpne etter store utvidelser av handelsareal.

KJØPESENTRER I SVERIGE

I Sverige har selskapet i 2017 ervervet Tanum Shoppingcenter. Totalt har nå Thon Eiendom 11 sentre i Sverige, med en butikkomsætning på i overkant av 13.3 milliarder svenske kroner i 2017.

HOTELLEIENDOMMER

Ved årsskiftet eide Thon Eiendom 62 hotell-eiendommer. De fleste hotellene ligger i storbyregionene i Norge, med høyest tetthet i Oslo og Bergen.

I Belgia og Nederland ligger 8 hotell-eiendommer, hvorav 7 i Brussel og 1 i Rotterdam. I Brussel er Thon Hotels den største hotellkjeden i antall rom.

Thon Hotels har hatt flere store renoveringsprosjekter de siste årene og en betydelig del av hotellporteføljen er nå ferdig renoveret. Ytterligere hoteller er under oppgradering, og blir ferdigstilt i 2018. Flere av hotellene vil bli utvidet med økt romkapasitet, og med oppgraderte treningsfasiliteter.

I mars 2018 åpnet Thon Hotel Europa i Oslo igjen etter en omfattende renovering. Et nytt konferansehotell på Storo i Oslo vil stå klart i september 2018 med 321 rom og et moderne møtesenter. I tillegg bygges det kino, leiligheter, serveringssteder og parkeringsfasiliteter på eiendommen.

KONTOREIENDOMMER

Utleie av kontorlokaler gir en inntekt på ca. 760 millioner kroner, og dette utgjør

ca. 14 % av gruppens leieinntekter. Thon Eiendom tilbyr ca. 300.000 m² kontorlokaler i Oslo sentrum.

I 2017 startet byggingen av kontoreiendommen Youngstorget 3 med totalt 4.600 m² fordelt på fem etasjer og med serveringsvirksomhet i 1. etasje. Olav Thon Gruppen og HAV Eiendom med 50/50 eierskap har oppført Diagonale-bygningene i Bjørvika, Oslo. Eiendommen består av et kontorbygg og et boligbygg for studenter med næringsarealer på gateplan. Totalt areal for hele eiendommen er ca. 38.000 m², og det er Thon Eiendom som leier ut lokalene og studenthyblene.

BOLIGEIENDOMMER

De siste årene har Thon Eiendom bygget og solgt mer enn 1.900 boliger hovedsakelig i Oslo og Akershus, men også ellers i landet. Det er til enhver tid en løpende portefølje med attraktive boligprosjekter til salgs (se alle prosjektene på side 18-19).

Thon Eiendom har også en utleieportefølje på ca. 1.450 leiligheter, hvor de fleste eiendommene ligger sentralt i Oslo sentrum. Nye utleieprosjekter er Diagonale i Bjørvika som vil få 308 studentboliger. Ved Storo Storsenter i Oslo bygges det 149 boliger for utleie. I tillegg kommer konferansehotellet Thon Hotel Storo, Odeon Oslo (Norges største kinosenter), XXL, parkeringsfasiliteter, butikker, helse tilbud, serveringssteder og barnehage. Totalt areal på hele prosjektet er ca. 60.000 m².



OMSETNING
KJØPESENTRER
TOTALT
(MILL. NOK)
79.854



GRUPPENS
LEIEINNTEKTSNIVÅ
TOTALT
(MILL. NOK)
5.450

Thon Eiendom **Kjøpesenter**

Åsane Storsenter feiret 10-årsjubileum

De to kjøpesentrene Arken og Åsane Senter ble sammenslått til ett og tok navnet Åsane Storsenter i 2007. Tiårsjubileet ble feiret med nattåpentilbud for kundene 10. november 2017.

Da senteret ble kjøpt av Olav Thon Gruppen høsten 2016, ble det slått sammen med Åsane Stormarked og er nå det tredje største senteret i Bergen. 2017 ble et år med fokus på å styrke butikkutvalget ytterligere med mange nye konsepter, noe som har hatt positiv effekt på både omsetning og besøkstall.

Åsane Storsenter ligger i bydelen Åsane, ca. 15 minutter nord for Bergen sentrum.

– På Åsane Storsenter får kundene alt på ett sted. Vi har et bredt butikkutvalg, servicefunksjoner og offentlige tjenester. Dette er med på å gjøre Åsane Storsenter til et viktig knutepunkt og et sentrum i Åsane. Vi har også unike butikker som ikke finnes andre steder i Bergen. Senteret har med sin 40 årige handelshistorie vært en viktig møteplass for innbyggerne i Åsane og mange har et forhold til senteret. Det har gitt oss en helt unik posisjon og en sterk forankring i bydelen, sier senterleder Nina Schanche Nilsen.

Åsane Storsenter skal utvide kjøpesenteret med 70.000 m² og har mange nye planer.

– Olav Thon Gruppen ønsker nå å utvikle senteret videre, som en del av en bydel med stort potensial og mange spennende planer. I Åsane bor det i dag over 41.000 mennesker, og bydelen vokser stadig. I planene våre inngår derfor også 35.000 m² boliger på toppen av kjøpesenteret. I tillegg vil det bygges ytterligere 20.000 m² handelsareal og 1.300 parkeringsplasser under tak. Vi kartlegger også hvilke andre behov og tilbud som etterspørres i området, og den planlagte bybanen er blant annet tatt med i den fremtidige utviklingen av Åsane Storsenter. Første trinn i planene er et nytt kinobygg med 6 saler og 448 seter, i tillegg til stor restaurant og eventsenter, som forhåpentligvis står ferdig november–desember 2019, sier utviklingssjef Dag Helge Setekleiv.

Kinobygget, Åsane



Utvidelse totalt 70.000 m²



1.300
PARKERINGSPLASSER
UNDER TAK



20.000 M²
DETALJHANDEL



35.000 M²
BOLIGER



6 KINOSALER



4.000 M² RESTAURANT,
EVENTSENTER OG
TRENING

Thon Eiendom **Kjøpesenter**

9 av de 10 største kjøpesentrene

Olav Thon Gruppen er den dominerende kjøpesenteraktøren i Norden. I Norge eies eller forvaltes 9 av de 10 største sentrene av gruppen.



Thon Eiendom **Boligsalg**

Moderne hjem for alle generasjoner

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



Terrase, Wendts Hage

Thon Eiendom **Boligsalg**

Moderne boliger til salgs



115

leiligheter



Skovly, Jessheim

Skovly ligger midt i Jessheim sentrum, og er et samarbeidsprosjekt med HK Eiendom AS. Leilighetene ligger på taket av utvidelsen av Jessheim Storsenter slik at alle leiligheter ligger fra 4. etasje og opp til 8. etasje.

Fullt utbygd vil boligprosjektet Skovly bestå av inntil 115 leiligheter fordelt på fire bygg. I 2017 ble to av byggene igangsatt med totalt 92 leiligheter som skal stå ferdig i 2018.

Parkodden, Strømmen

Thon eiendoms boligprosjekt Parkodden i Skedsmo kommune består av totalt 166 leiligheter i totalt syv bygninger. Størrelsene varierer fra 1- til 5-roms leiligheter og i kjelleren er det parkering.

Det høyeste bygget er over fem etasjer, og på bakkenivå er det to næringslokaler for utleie. Parkodden ligger like ved Strømmen Storsenter.



166

leiligheter



Wendts Hage, Lørenskog

Wendts Hage består av 51 leiligheter fordelt på to bygg over syv etasjer. Det er en felles parkeringskjeller med heiser til etasjene.

Leilighetene varierer i størrelse fra 2-roms på 41 m² til 4-roms leilighet på 143 m², som har takterrasse på 70 m². Det ligger to næringsseksjoner i 1. etasje i det ene bygget. Wendts Hage ligger sentralt like ved Triaden kjøpesenter, men samtidig tilbaketrukket i grønne omgivelser.



Gårdsrommet i Wendts Hage blir et grønt og innbydende område for beboerne å bruke

170

leiligheter

Engebrets Promenade, Lillestrøm

Midt i Lillestrøm har Thon Eiendom og AF-Gruppen bygget 170 nye leiligheter med høy standard. Leilighetene er fordelt på fire bygg i ulike høyder, felles takterrasser og garasjekjeller. På gateplan og mot felles torg er det næringsvirksomhet.

Leilighetene varierer i størrelse fra 1-roms på 35 m². til 4-roms på 135 m².



Lehmans Brygge, Drøbak

Lehmans Brygge i Drøbak består av totalt 14 eksklusive leiligheter med vestvendt beliggenhet på bryggekannten. Det er to 3-etasjes bygg med 7 leiligheter i hvert bygg. Alle leilighetene har balkong eller terrasse og hage, og parkering i eget parkeringshus på tomten.

Leilighetene har fem ulike størrelser fra 2-romsleiligheter på 54 m². til 4-romsleiligheter på 152 m².



308
leiligheter

Diagonale

Studentboliger og kontorlokaler i Bjørvika, Oslo

Olav Thon Gruppen og HAV Eiendom utvikler Diagonale – et unikt kontor- og boligbygg i Bjørvika

Diagonale prosjektet er på totalt ca. 38 000 m² og ligger svært sentralt i Bjørvika, med Den Norske Opera og Ballett og etter hvert det nye Deichmanske hovedbibliotek og Munchmuseet som nærmeste naboer.

Diagonale består av to bygg – ett kontor- og ett studentboligbygg. Byggene er tegnet av Lund Hagem arkitekter, som også har tegnet Deichmanske hovedbibliotek. Prosjektet vil ferdigstilles årsskiftet 2018/2019.

Kontorbygget får 9 etasjer i tillegg til 2 underetasjer. Gateplanet er forbeholdt handel og bevertning, mens de øvrige åtte etasjene blir kontorer for blant annet TV2, Advokatfirma Ræder, Vinmonopolet (nytt hovedkontor) og Vipps/BankAxept/BankID. De 3 Stuer skal drifte personalrestauranten på plan 1. Både kontor- og studentboligbygget får takterrasser med utsikt mot Bjørvika og fjorden.

«Diagonale er et unikt kontorbygg, med en fantastisk beliggenhet i Bjørvika. Vi

mener at Bjørvika blir ett av byens mest attraktive kontorstrøk når alt står ferdig årsskiftet 2019/2020 – dette vil gjenspeiles i leienivåer og eiendomsverdier» – sier eiendomssjef Eirik Kildal.

«Thon Eiendom leier ut 308 nye studentboliger i det ene bygget. Det er kort avstand til Barcode og til Sørenga hvor man kan bade og padle kajakk. Det er også kun et par minutters gange til Oslo Sentralstasjon og Jernbanetorget hvor man lett kan komme

seg videre til ulike høyskoler og universiteter» – sier avdelingssjef for boligutleie, Torill Larsen.

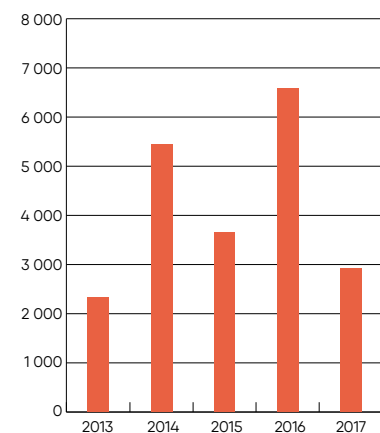
HAV Eiendom og Olav Thon Gruppen eier 50 % hver av gårdselskapet A9 Palekaia AS som er hjemmelshaver. Diagonale (kontorbygget) får adresse Dronning Eufemias Gate 11.



PROSJEKTET ER
PÅ TOTALT CA.
38.000 M²



Amfi Kanebogen, Harstad

NETTO INVESTERINGER
(MILL.KR)

Større bygge- og utviklingsprosjekter

Ferdigstilt 2017

PROSJEKT	STED	FERDIGSTILLES	SEGMENT	UTVIDELSE ¹⁾
Amfi Kanebogen	Harstad	2017	Kjøpesenter	10 000 m ²
Jessheim Storsenter (34 %)	Ullensaker	2017	Næringseiendom	18 000 m ²
Engbrets Promenade	Lillestrøm	2017	Boliger	171 leiligheter

Under oppføring

PROSJEKT	STED	FERDIGSTILLES	SEGMENT	UTVIDELSE ¹⁾
Amfi Moa	Ålesund	2018	Kjøpesenter	24 000 m ²
Amfi Steinkjer	Steinkjer	2018	Kjøpesenter	3 400 m ²
Oasen	Haugesund	2018	Kjøpesenter	4 200 m ²
Vitaminveien 11	Oslo	2018/2019	Næringseiendom/bolig	60 000 m ²
Jessheim Storsenter (34 %)	Ullensaker	2018/2019	Bolig	129 leiligheter
Lagunen Storsenter (42 %)	Bergen	2018/2019	Kjøpesenter	40 000 m ²
Dr. Wendts Hage	Lørenskog	2018	Boliger	51 leiligheter
Parkodden	Strømmen	2018	Boliger	166 leiligheter
Lehmans brygge	Drøbak	2018	Boliger	14 leiligheter
Grønlandsleiret 27	Oslo	2019	Boliger	35 leiligheter
Bergstien 1/ Akersbakken	Oslo	2019	Boliger	136 leiligheter
Diagonale, Bjørvika (50 %)	Oslo	2018/2019	Kontor/handel/boliger	38.000 m ²
Youngstorget 3	Oslo	2019	Kontor/handel	6.800 m ²
Töcksfors Shoppingcenter	Årjäng, Sverige	2019	Handel	9.000 m ²

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

Thon Hotels 2017

Thon Hotels har klatret på Norsk Kundebarometer, vunnet frokostpriser og signert avtale om å kutte matsvinn med 20 % innen 2020.

I løpet av 2017 har andelen som liker Thon Hotels i målgruppen økt med 18 prosentpoeng, og Thon Hotels har klatret 68 plasser på Norsk Kundebarometer.

– Vi gratulerer Thon Hotels med en signifikant økning i nivå på tilfredshet. En score på 74,8 poeng forteller oss at Thon Hotels har fornøyde kunder og at hotellkjeden har gjort en veldig stor fremgang fra i fjor til i år, sier høyskolelektor Bøngt Gunnar Lorentzen som jobber med forskningsprosjektet Norsk Kundebarometer.

Bransjeresultater fra Norsk Kundebarometer viser at Thon Hotels lå på 2. plass blant de norske hotellkjedene i 2017.

– I tillegg til fokuset på gjesteopplevelser, så har Thon Hotels de siste årene satset enormt på design, mat og teknologi. Vi har brukt mer enn 1,3 milliarder kroner på oppussing, og har fått gode tilbakemeldinger fra gjestene våre på både interiør, maten vi serverer og fasilitetene, sier konserndirektør for Thon Hotels, Morten Thorvaldsen.

Bak oppussingen står designansvarlig i Olav Thon Gruppen, Sissel Børdal Haga, og interiørarkitekt Trond Ramsøskar.

DIGITALISERING

Det ble lagt stor vekt på å utvikle nettsidene til Thon Hotels med brukervennlige løsninger. I 2017 kunne gjester også betale med VIPPS.

TO HOTELLER BLANT TOPP TRE

I Norges beste hotellfrokost-konkurranse «Twinings Best Breakfast» havnet Thon Hotel Lofoten og Thon Hotel Rosenkrantz Bergen blant de tre finalistene i 2017.

– Maten vi serverer på våre hoteller er et viktig og stort satsningsområde for Thon Hotels. Tusen takk til våre utrolig dyktige medarbeidere som står opp tidlig hver morgen og serverer våre gjester det som regnes blant Norges beste frokoster, sier Morten Thorvaldsen.

THON DISCOVERY OG GLOBAL HOTEL ALLIANCE

Det verdensomspennende lojalitetsprogrammet, som Thon Hotels er en del av, rundet 11 millioner medlemmer i 2017. Global Hotel Alliance (GHA) er én av verdens største hotellallianser med frittstående hotellkjeder. GHA består av 35 ulike hotellkjeder, og de 550 hotellene som er med har felles lojalitetsprogram som heter DISCOVERY. Thon Hotels har vært med i hotellalliansen siden 2014, og det er ca. 700.000 Thon DISCOVERY-medlemmer.

MATSVINN

I 2017 inngikk Thon Hotels en bransjeavtale med Klima- og miljødepartementet om å redusere matsvinn. Målet er å kutte matsvinn i serveringsbransjen med 20 % innen 2020.

– Hotellbransjen jobber nå sammen om å kutte matsvinn og det er veldig viktig. I Thon Hotels har vi satt i gang flere tiltak allerede for å redusere matsvinn og vi kommer til å jobbe målrettet med dette fremover, forteller Thorvaldsen.

(Kilde: Markedsundersøkelse utført av Perceptor i 2015 og 2017 og Norsk Kundebarometer ved Handelshøyskolen BI)



ROM I NORGE
9.757



DRIFTSINNEKTER
(MILL. KR)
3.546

Det norske hotellmarkedet 2017

Det norske hotellmarkedet har hatt en vekst på 3,0 % i antall overnattinger i 2017. Utenlandsmarkedet har bremset litt opp med en svak nedgang på 0,4 %. Gjennomsnittsbelegget økte med 1,5 prosentpoeng til 56,0 %, mens gjennomsnittlig rompris økte med 4,7 % til 945 kr. Nøkkeltallet RevPAR (omsetning per tilgjengelige rom) for de norske hotellene økte dermed med 7,6 % til 529 kr. Det var en liten reduksjon i tilgjengelige rom i det norske hotellmarkedet i 2017, ca 0,3 %. Tendensen er at det tilføres større enheter i primærdestinasjoner og distriktene mister hotell. Det er 26 færre hotell i markedet i 2017 sammenlignet med 2016. (Kilde: SSB)

Thon Hotels er en dominerende aktør i storbyregionene, og har en stor rolle i Nord-Norge innen hotellovernatting. Totalt har Thon Hotels 11.338 rom, hvorav 9.757 er på 72 hotell i 44 destinasjoner i Norge. I tillegg har Thon Hotels ca. 1.600 rom utenfor Norge, fordelt på 5 hoteller og 2 appartementshoteller i Brussel, og ett i Rotterdam. Konsernets omsetning i hotellområdet (inkl. internt salg) var 3.546 millioner kroner (3.397). I omsetningstillene inngår også driftsinntekter fra frittstående serveringssteder med 137 millioner kroner.

Med høyere rompris og beleggprosent både i Norge og Brussel, hadde Thon Hotels en betydelig resultatfremgang i 2017.

HOTELLMARKEDET I OSLO-OMRÅDET (OSLO OG AKERSHUS)

Markedet i Oslo-området har hatt en RevPAR vekst på 8,4 % i 2017, drevet av snittpris vekst på solgte rom på 5,1 %. Hotellkapasiteten ble redusert med 0,8 %, mens rom ble tatt ut av produksjon for renovering. Gjennomsnittsbelegget ble 64,5 %, og økte med 2 prosentpoeng.

THON HOTELS NORGE

I 2017 var gjennomsnittsbelegget 60,6 %, mens gjennomsnittlig rompris var 877 kr. RevPAR utgjorde dermed 563 kroner, en økning på 9,9 % fra 2016, hvilket er 1,6 % mer enn markedet i tilsvarende destinasjoner.

(Kilde: HotelTrends)

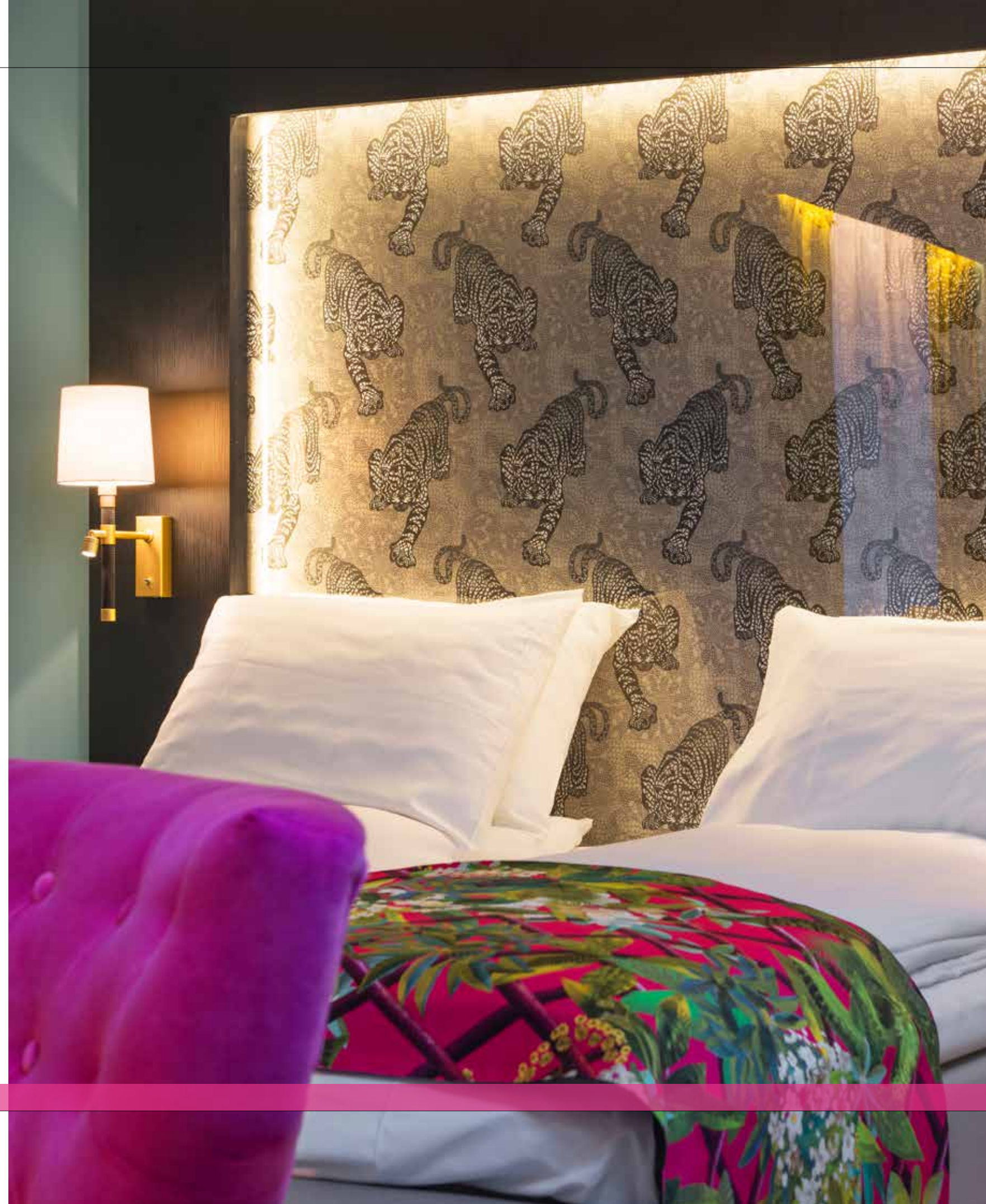
THON HOTELS UTLAND

Hotellvirksomheten i Brussel og Rotterdam hadde en omsetningsvekst på 12,2 %. Gjennomsnittsbelegget var 59,1 %, mens gjennomsnittsprisen var 105 Euro. RevPAR var dermed 62 euro, en økning på 10,7 % fra foregående år.

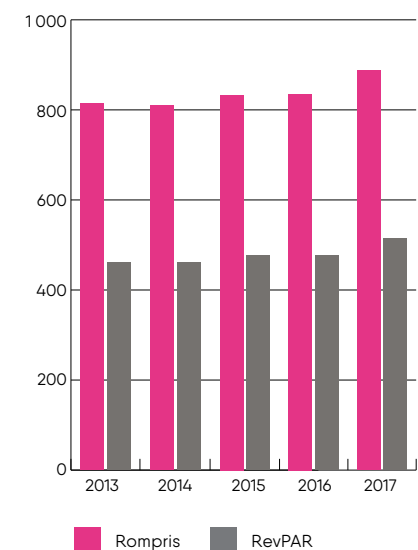
SERVERINGSVIRKSOMHET

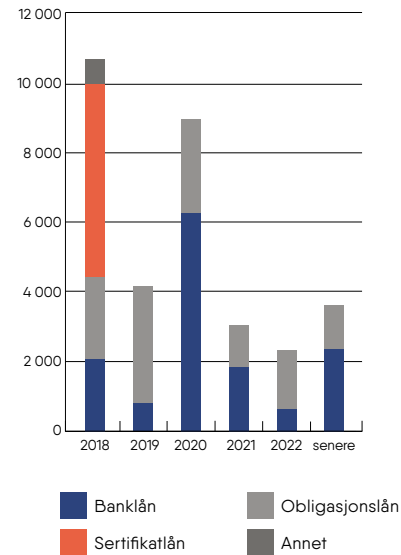
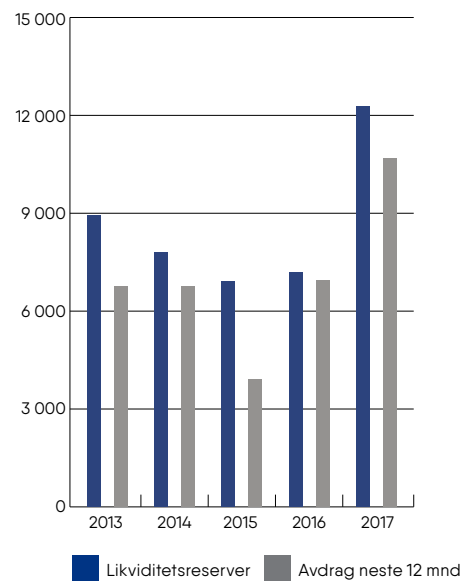
Konsernet eier og driver 7 serveringssteder utenom hotellene. Samlet omsetning i 2017 var 137 millioner kroner (158). Nedgangen skyldes driftsendring på et av serveringsstedene i 2017.

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



ROMPRIS OG REVPAR THON HOTELS (KRONER)



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

Finansielle forhold

FINANSIELL STRATEGI

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

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

SOLIDITET

Den bokførte egenkapitalen var ved årsskiftet 16.173 millioner kroner (14.557) og egenkapitalandel 30 % (28). Verdijustert egenkapital vurderes å være vesentlig høyere enn bokført egenkapital.

LIKVIDITET

Ved årsskiftet var konsernets likviditetsreserve 12.283 millioner kroner (7.173), og besto av kortsiktige plasseringer på 1.237 millioner kroner (991) og ubenyttede langsiktige kredittrammer på 11.046 millioner kroner (6.182).

Gjennomsnittlig gjenværende løpetid på kredittrammene var 2,6 år (2,7).

GJELDSPORTEFØLJE

Ved årsskiftet hadde konsernet samlet 43.744 millioner kroner (38.267) i lån og ubenyttede kredittrammer. Rentebærende gjeld utgjorde 32.817 millioner kroner (32.163) og ubenyttede kredittrammer 12.283 millioner kroner (6.182). Utenlandsk valuta, svenske kroner og euro, sto for henholdsvis 20 % (18) og 3 % (4) av samlede lån.

Av rentebærende gjeld var 13.821 millioner kroner (18.853) finansiert i bankmarkedet, 18.159 millioner kroner (12.513) i det norske og svenske kapitalmarkedet og 718 millioner kroner (719) hos andre långivere. Fordelingen i kapitalmarkedet var hhv. 12.609 millioner kroner (9.886) i obligasjonsmarkedet og 5.549 millioner kroner (9.886) i sertifikatmarkedet. 79 % (82) av kapitalmarkeds-gjelden ble opptatt i Norge, mens 21 % (18) ble opptatt i Sverige.

AVDRAG

Konsernets gjeld hadde per 31.12.17 en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 2,6 år (2,7). 37 % (22), det vil si 10.682 millioner kroner (6.928), forfaller i 2018, mens 11 % (4) av gjelden forfaller om fem år eller senere.

RENTER

Gjennomsnittrenten var ved årsskiftet 3,00 % (3,29). For lån i norske kroner var gjennomsnittet 3,42 % (3,78), mens den for lån i henholdsvis svenske kroner og euro var 1,40 % (1,50) og 2,39 % (2,27).

Gjennomsnittlig gjenværende rentebinding per 31.12.17 var 3,7 år (4,0). 44 % (48) forfaller i 2018, mens 39 % (36) forfaller om fem år eller senere.

MARKEDSUTVIKLING

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

Konkurransesituasjonen i den nordiske banksektoren var noe økende i 2017, med reduserte kredittmarginer og økt utlånsvillighet som resultat.

Finansieringsmulighetene i det norske kapitalmarkedet var svært gode i 2017.

KREDITTMARKEDET

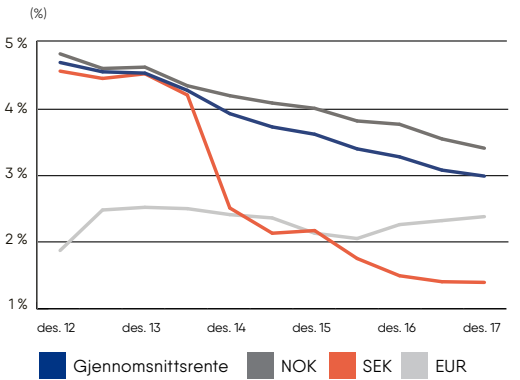
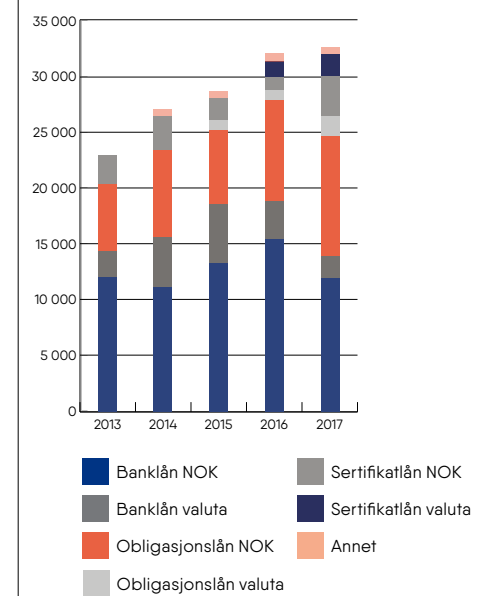
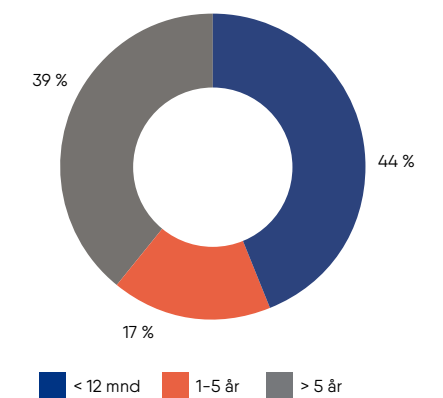
Kredittmarginen som indikeres for nye lån utstedt av konsernet, falt gradvis gjennom året. Ved utgangen av året var kredittmarginen for Olav Thon Eiendomsselskaps pante-sikret obligasjonslån med 5 års løpetid indikert til 0,75 % (0,90), mens 12 måneders usikret sertifikatlån ble indikert til 0,35 % (0,50).

RENTEUTVIKLINGEN

Den korte norske penge-markedsrenten (3 mnd. NIBOR) falt gjennom året til 0,81 % (1,17) ved årsslutt. Den lange penge-markedsrenten (10 års swaprente) var relativt stabil gjennom året, og ble notert til 1,94 % (1,95) ved årsslutt.

I Sverige var både de korte og lange markedsrentene relativt stabile, men med en svakt økende tendens. Den korte markedsrenten (3 mnd. STIBOR) økte fra -0,59 % til -0,48 %, mens den lange svenske markedsrenten (10 års swaprente) økte fra 1,10 % til 1,20 %.

I Euro-området var den kortsiktige markedsrenten svært stabil, og ble notert til -0,33 % (-0,32) ved årsslutt. Den langsiktige markedsrenten (10 års swaprente) økte fra 0,67 % til 0,88 %.

RENTER**RENTEBÆRENDE GJELD**
(MILL. KR)**RENTEREGULERING**

Olav Thon Gruppen **Øvrige virksomheter**

Servicebedrift for sentrene

Time Park tilbyr parkeringsløsninger på Thons kjøpesentre. Vi vil ta i bruk teknologi som ivaretar kundens behov, og som er tilpasset kjøpesentrenes hverdag.

Teknologien er skiltgjenkjenning, som gjør at bilene kan kjøres inn i parkeringshusene uten at kunden må trekke parkeringslapp eller registrere betalingskort. Deretter kan man kjøre ut igjen og bli scannet. Om det er parkeringstid utenom gratistiden vil det automatisk sendes faktura for beløpet. Vi tilbyr også en app, Parklink, og da kan man betale parkeringen direkte via denne. Denne digitaliseringen vil gi de kjørende kundene på

kjøpesentrene en bekymringsfri og enkel parkeringsopplevelse, og de slipper å bekymre seg for kontrollavgifter.

Time Park AS er et privateid selskap som inngår i Olav Thon Gruppen. Med ca. 45.000 parkeringsplasser å tilby i sentrale deler av Østlandet, er dette det raskest voksende parkeringsselskapet de senere årene.



FOLLO FJERNVARME AS

Selskapets virksomhet er produksjon, salg og distribusjon av fjernvarme. Selskapet omsatte i 2017 for 42,7 millioner kroner og sysselsatte 3,5 årsverk. Selskapet hadde i 2017 en svært miljøvennlig profil i sin produksjon av varme, da kun 3,9 % var levert med fossile brensler og resten med fornybare ressurser.



NORSK PANTELLOTTERI AS (60 %)

Selskapets aktivitet er drift av Pantelotteriet, som er tilgjengelig på ca. 2.200 panteautomater i dagligvareforretninger. Formålmottaker er Røde Kors som hittil har mottatt over 200 millioner. Isolert sett fikk Røde Kors ca. 40 millioner i 2017.



UNGER FABRIKKER

Unger Fabrikker AS er en kjemisk industribedrift i Fredrikstad som produserer og selger innsatsvarer til såpe- og kosmetikkindustrien. Bedriften hadde i 2017 en omsetning på 649 millioner kroner. Bedriften sysselsatte 114 årsverk.



CONRAD LANGAARD AS

Conrad Langaard AS selger og distribuerer ulike tobakksvarer. I 2017 var omsetningen 94,4 millioner kroner og selskapet sysselsatte 19 årsverk.





OLAV THON GRUPPEN

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