

Thon Holding

Halvårsrapport 2011



OLAV THON GRUPPEN

Thon Holding AS – Første halvår 2011

Thon Holding hadde et godt resultat også i 1. halvår, og oppnådde det høyeste halvårsresultatet noensinne.

Hovedpunkter i 1. halvår:

- Thon Holding hadde et resultat før skatt på 470 millioner kroner (437).
- Konsernets bokførte egenkapital var ved halvårsskiftet 5.804 millioner kroner (5.193), og egenkapitalandelen var 37 % (34 %). Den verdijusterte egenkapitalen vurderes å være vesentlig høyere.
- Ved halvårsskiftet var årlig leienivå i eiendomsporteføljen 1.625 millioner kroner (1.580) og ledigheten utgjorde 2 % (3 %).
- Thon Hotels hadde en resultatforbedring i forhold til første halvår i fjor.
- Konsernets likviditetsreserve var ved halvårsskiftet 2.581 millioner kroner (1.568).

Resultat og balanse sammendrag

Thon Holding konsernet hadde i første halvår samlede driftsinntekter på 2.303 millioner kroner (2.267), og resultatet før skatt utgjorde 470 millioner kroner (437).

Resultatveksten fra i fjor forklares i hovedsak av resultatfremgang i hotellområdet og høyere valuta- og aksjegevinster.

Konsernets eiendeler hadde pr. 30.06.11 en bokført verdi på 15.607 millioner kroner (15.239). Bokført egenkapital ved samme tidspunkt var 5.804 millioner kroner (5.193), og egenkapitalandelen var 37 % (34 %).

Eiendommenes leieinntekter indikerer en brutto avkastning (brutto yield) på bokførte verdier på ca. 12 %, og verdijustert egenkapital vurderes derfor å være vesentlig høyere enn

den bokførte egenkapitalen.

Kontantstrøm og likviditet

I 1. halvår var netto kontantstrøm fra driften 567 millioner kroner (537), mens endringen i arbeidskapitalen beløp seg til 699 millioner kroner (-300).

Netto kontantstrøm fra operasjonelle virksomheter var dermed 1.267 millioner kroner (238).

Netto kontantstrøm fra investeringsaktivitetene var -389 millioner kroner (-444), mens netto kontantstrøm fra finansieringsaktivitetene var -962 millioner kroner (+37).

I 1. halvår var dermed netto endring i likviditetsbeholdningen -84 millioner kroner (-169).

Konsernets likviditetsreserve var ved halvårsskiftet 2.581 millioner kroner (1.568), og besto av kortsiktige plasseringer på 512 millioner kroner (418) og ubenyttede langsiktige kredittrammer på 2.068 millioner kroner (1.150).

Eiendomsområdet

Markedet for næringseiendom i 2011

Markedet for næringseiendom utviklet seg positivt i første halvår.

Leieprisene både for handels- og kontor-eiendommer viste en svakt økende tendens, og markedsledigheten ble noe redusert.

Etterspørselen etter næringseiendom som investeringsobjekt økte og eiendomsprisene viste en stigende tendens.

Thon Eiendom

Eiendomsområdets samlede driftsinntekter (inkl. internt salg) beløp seg i første halvår til 929 millioner kroner (976).

Nedgangen i driftsinntektene fra i fjor forklares av lavere inntekter fra boligprosjekter under oppføring. Salgsinntekter fra boligprosjektene beløp seg til 26 millioner kroner (135), og gevinsten var 11 millioner kroner (36).

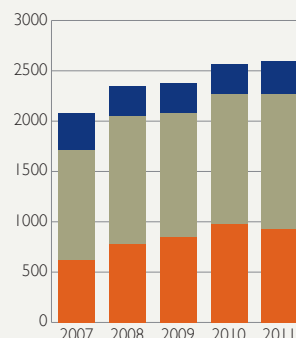
Konsernets leieinntekter viser en svak økning fra første halvår i fjor.

Kostnader knyttet til vedlikehold av eiendomsporteføljen beløp seg i første halvår til 98 millioner kroner (106).

Thon Holdings eiendomsportefølje hadde ved

OMSETNING (INKL. INTERNT SALG)

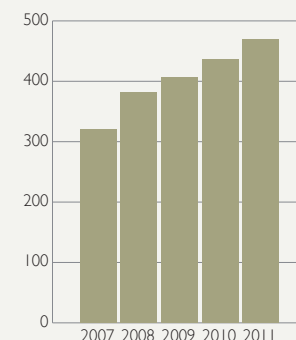
(mill. kr.)



■ Eiendom
■ Hotell/Restaurant
■ Øvrig virksomhet

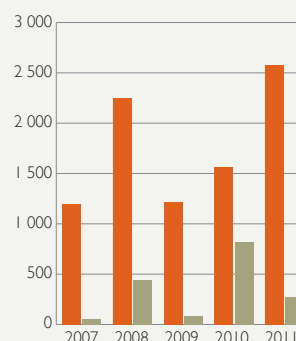
RESULTAT FØR SKATT

(mill. kr.)



LIKVIDITETSRESERVER OG AVDRAG

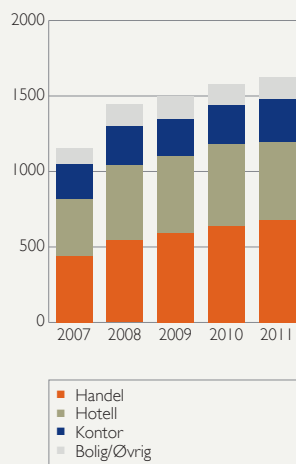
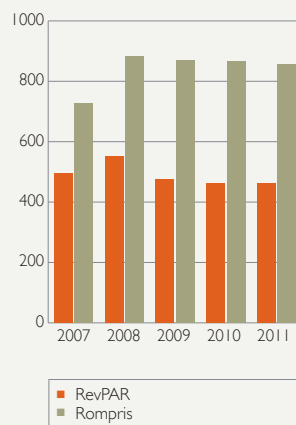
(mill. kr.)



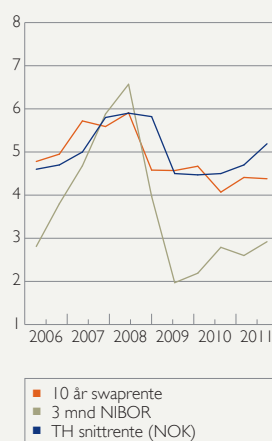
■ Likviditetsreserver
■ Avdrag neste 12 mnd

ÅRLIG LEIEINNETKTSNIVÅ

(mill. kr.)

**ROMPRIS OG INNTEKT PER ROM****RENTEUTVIKLING**

(prosent)



halvårsskiftet et leieinntektsnivå på 1.625 millioner kroner (1.580).

Ledigheten er fortsatt lav, og var ved halvårsskiftet 2 % (3 %).

Eiendomsporteføljen fordeles på følgende segmenter (målt etter leienivå)

- Handel: 42 % (41)
- Hotell: 31 % (34)
- Kontor: 18 % (16)
- Bolig/Øvrig: 9 % (9)

I første halvår hadde konsernet 18 kjøpesenter i forvaltning, 7 sentre eies helt eller delvis av Thon Holding konsernet, 9 sentre eies av Olav Thon Eiendomsselskap konsernet og 2 sentre eies av Olav Thon.

Butikkomssetningen i kjøpesenterporteføljen i første halvår var 12,5 milliarder kroner (12,0), medregnet 8,0 milliarder kroner (7,5) i sentre som forvaltes for andre selskap i Olav Thon Gruppen.

Omsetningen i konsernets eide sentre i Norge var i første halvår 2,2 milliarder norske kroner (2,3).

Omsetningstallene påvirkes av at deler av Strømmen Storsenter var stengt som følge av det pågående ombyggingsprosjektet.

I de 3 kjøpesentrene i Sverige var samlet omsetning 2,7 milliarder svenske kroner (2,6).

Hotellområdet**Det norske hotellmarkedet i 2011**

Det norske hotellmarkedet hadde en positiv utvikling i første halvår: Antall overnattinger ved norske hoteller økte med 5 % fra i fjor, og antall hotellrom økte med 1 %.

Gjennomsnittsbelegget steg med 2 prosentpoeng til 51 %, mens gjennomsnittlig rompris økte med 1 prosentpoeng til 888 kroner.

Nøkkeltallet RevPAR (Revenue Per Available Room) for de norske hotellene økte dermed 5 % til 445 kroner fra første halvår i fjor.

Thon Hotels

Omsetning i hotellområdet (inkl. internt salg) var 1 342 millioner kroner (1 291). I omsetningstallene inngår også driftsinntekter fra frittstående serveringssteder med 79 millioner kroner (72)

I Norge var kjedens gjennomsnittlige rompris i første halvår 857 kroner (865), og beleggs-

prosenten var 54 % (53). Nøkkeltallet "Inntekt per tilgjengelig rom" "RevPAR" (Revenue Per Available Room) ble dermed 461 kroner (461).

Hotellvirksomheten i Brussel og Rotterdam økte omsetningen fra første halvår i fjor med ca. 9 %.

Gjennomsnittlig rompris økte med 11 %, og beleggsprosenten økte med 4 prosentpoeng. Totalt økte dermed RevPAR med 9 % fra første halvår i fjor.

Øvrige virksomhetsområder

Øvrige virksomheter omsatte i første halvår for 328 millioner kroner (300), hvorav Unger Fabrikker bidro med 232 millioner kroner (174).

Investeringer

Thon Holding konsernets samlede nettoinvesteringer var i første halvår 389 millioner kroner (444) og gjelder både investeringer i eiendomsprosjekter under oppføring og vedlikehold/rehabilitering av eksisterende eiendomsportefølje.

De største eiendomsprosjektene er følgende:

Ferdigstilt i 1. halvår**• Rosenkrantzgt. 16-18, Oslo**

Kontorbygget på 7.400 kvm. i Oslo sentrum ble ferdigstilt i 2. kvartal, og er fullt utleid.

Under oppføring**• Strømmen Storsenter**

Kjøpesenteret utvides med 32.000 kvm. nye handelsarealer til totalt 67.000 kvm. Prosjektet planlegges ferdigstilt i 2. halvår 2012.

• Thon Hotel EU, Brussel

Konsernets kontor-kvartal i EU distriktet bygges om til et hotell med 405 rom og 37 leiligheter. Prosjektet planlegges ferdigstilt i 1. halvår 2012.

• Thon Hotel Brønnøysund

Hotellet rehabiliteres og en ny hotellromsfløy med 92 rom oppføres. Etter ferdigstillelsen, som er planlagt i 4. kvartal 2011, vil hotellet inneholde 122 rom.

• Thon Hotel Hammerfest

Hotellet rehabiliteres og en ny hotellromsfløy med 63 rom er under oppføring. Prosjektet ferdigstilles i 4. kvartal 2011 og hotellet vil etter ferdigstillelsen inneholde 112 rom.

- **Charlottenberg Shoppingcenter, Sverige**
Kjøpesenteret utvides med 6.500 kvm. nye handelsarealer i tillegg til parkeringsarealer. Prosjektet planlegges ferdigstilt i 1. halvår 2012.

Finansielle forhold

Konsernets netto finansposter (ekskl. resultat i tilknyttede selskap) er kostnadsført med 125 millioner kroner (143).

Konsernets gjennomsnittrente (inkl. kredittmargin) var ved halvårsskiftet 4,7 % (4,2).

Høyere gjennomsnittrente førte til noe høyere finanskostnader, men økte valuta- og aksjegevinster bidro til nedgang i konsernets finansnetto .

I første halvår er det inntektsført netto valutagevinster på 26 millioner kroner (8) og aksjegevinster på 18 millioner kroner (0).

Konsernets gjeldsportefølje består av langsiktige kredittrammer opptatt i nordiske banker og lån opptatt direkte i det norske kapitalmarkedet.

Ved halvårsskiftet hadde konsernet en ekstern rentebærende gjeld på 6.988 millioner kroner (7.709). I tillegg hadde konsernet ubenyttede kredittrammer på 2.068 millioner kroner (1.150).

Konsernet hadde i tillegg kortsiktig rentebærende aksjonærlån på 485 millioner kroner.

Kapitalmarkedet blir en stadig viktigere finansieringskilde, og ved halvårsskiftet var utestående sertifikat- og obligasjonsgjeld på 1.665 millioner kroner (1.065). Andelen av finansieringen som opptas i kapitalmarkedet utgjorde ved halvårsskiftet 24 % mot 13 % ved samme tidspunkt i fjor.

Konsernet har en relativt lang finansieringsstruktur med en gjennomsnittlig gjenværende løpetid på 5,4 år (5,9) på gjeldsporteføljen.

Refinansieringsbehovet det nærmeste året er lavt, og kun 4 % (10) av gjelden forfaller til betaling innen 1 år.

Ved halvårsskiftet hadde konsernet følgende rentebindingsprofil:

- Under 1 år: 31 % (37 %)
- Mellom 1 og 5 år: 27 % (18 %)
- Over 5 år: 42 % (45 %)

Vektet gjennomsnittlig rentebinding var 5,0 år (4,9).

Konsernets gjeldsportefølje på 9.056 millioner kroner (medregnet ubenyttede kredittrammer) er sammensatt av følgende valutaer:

- NOK - 78 %, snittrente: 5,2 % (4,5)
- SEK - 13 %, snittrente: 4,0 % (3,9)
- EUR - 9 %, snittrente: 2,9 % (2,3)

Fremtidsutsikter

Veksten i verdensøkonomien er avtakende, og det er økt usikkerhet knyttet til den makroøkonomiske utvikling i tiden fremover.

Det er en risiko for at den senere tids børsfall og usikkerheten knyttet til statsgjelden i europeiske land og USA, vil føre verdensøkonomien inn i en nedgangskonjunktur.

I Norge er veksten økende, og de fleste områder av norsk økonomi utvikler seg godt. I løpet av det siste året er Norges Banks styringsrente hevet fra 1,25 % til 2,25 %, men de varslede renteøkningene blir trolig utsatt på grunn av den internasjonale utviklingen.

Med en forventet vekst i privat konsumet vurderes rammebetingelsene for konsernets kjøpesentre å være tilfredsstillende også i tiden fremover. Ved tidligere nedgangskonjunkturer har omsetningen i kjøpesentrene vist seg å være noe mindre konjunkturfølsom enn andre deler av varehandelen.

Kontorleiemarkedet vurderes som konjunkturfølsomt, og det er derfor en økt risiko for at den positive utviklingen vi har sett i markedet den senere tid dempes i tiden fremover.

På bakgrunn av den økte makroøkonomiske usikkerheten, er det en risiko for at den positive utviklingen i hotellmarked vil avdempes i tiden fremover. Thon Hotels, med en portefølje av moderne og sentralt beliggende hoteller i mellomsegmentet, vurderes dog å være relativt godt rustet for et svakere hotellmarked.

På tross av den økte usikkerheten i verdensøkonomien vurderer styret at konsernets solide markedsposisjon i hotell- og eiendomsmarkedet og sterke finansielle posisjon vil bidra til fortsatt tilfredsstillende resultater også i tiden fremover.

Oslo, 31. august 2011
Styret i Thon Holding AS

Resultatregnskap

(Beløp i MNOK)	Pr./At 30.06.11	Pr./At 30.06.10	2010	(Amounts in MNOK)
Leieinntekter	553	518	1 092	Rental income
Losjiinntekter	782	740	1 497	Room Revenue
Varesalg/øvrige driftsinntekter	969	1 009	2 001	Sales of goods/other income
Driftsinntekter	2 303	2 267	4 591	Total operating income
Varekostnader	-351	-412	-760	Raw materials and consumables used
Lønnskostnader	-504	-478	-959	Payroll expenses
Ordinære avskrivninger	-147	-141	-284	Depreciation and amortisation expenses
Andre driftskostnader	-704	-656	-1 417	Other operating expenses
Driftskostnader	-1 705	-1 687	-3 420	Total operating expenses
Driftsresultat	598	580	1 171	Operating profit
Andel resultat i tilknyttede selskaper	-4	0	3	Income from associates
Finansinntekter	83	42	49	Financial income
Finanskostnader	-207	-185	-368	Financial expenses
Netto finansposter	-128	-144	-316	Net financial items
Resultat før skattekostnad	470	437	854	Profit before taxes
Skatter	-131	-124	-265	Taxes
Periodens resultat	339	313	589	Profit for the period

Balanse

(Beløp i MNOK)	Pr./At 30.06.11	Pr./At 30.06.10	2010	(Amounts in MNOK)
Immaterielle eiendeler	16	17	16	Intangible fixed assets
Utsatt skattefordel	49	49	50	Deffered tax assets
Varige driftsmidler	13 721	13 115	13 499	Tangible assets
Finansielle anleggsmidler	430	432	433	Financial fixed assets
Sum anleggsmidler	14 216	13 614	13 998	Total fixed assets
Varer	131	145	116	Inventories
Fordringer	816	1 109	1 095	Debtors
Investeringer	42	42	42	Investments
Bankinnskudd kontanter o.lign.	402	328	486	Bank deposits cash in hand etc.
Sum omløpsmidler	1 392	1 625	1 739	Total current assets
Sum eiendeler	15 607	15 239	15 737	Total assets
Innskutt egenkapital	300	300	300	Paid in capital
Opptjent egenkapital	5 504	4 893	5 193	Retained earnings
Sum egenkapital	5 804	5 193	5 493	Shareholders' equity
Avsetning for forpliktelser	700	605	611	Provisions
Langsiktig gjeld	6 573	7 708	7 562	Long term liabilities
Kortsiktig gjeld	2 530	1 733	2 072	Current liabilities
Sum gjeld	9 803	10 046	10 244	Total liabilities
Sum egenkapital og gjeld	15 607	15 239	15 737	Total equity and liabilities

Kontantstrømsoppstilling og egenkapitalavstemming

Kontantstrømsoppstilling

(Beløp i MNOK)	Pr./At 30.06.11	Pr./At 30.06.10	2010	(Amounts in MNOK)
Nto. kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	1 267	238	861	Net cash flow from operations
Nto. kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-389	-444	-894	Net cash flow from investments
Nto. kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-962	37	23	Net cash flow from financial activities
Nto. Endring i kontanter og kontantekvivalenter	-84	-169	-11	Net change in cash and cash equivalents
Kontanter og kontantekvivalenter pr. 01.01	486	497	497	Cash and cash equivalents as of 01.01
Kontanter og kontantekvivalenter pr. 30.06/31.12	402	328	486	Cash and cash equivalents as of 30.06/31.12

Egenkapitalavstemming

(Beløp i MNOK)	Pr./At 30.06.11	Pr./At 30.06.10	2010	(Amounts in MNOK)
Egenkapital 01.01	5 493	4 864	4 864	Total Equity 01.01
Periodens resultat	339	313	589	Profit for the period
Avsatt utbytte	0	0	0	Dividends
Valutakursendringer og øvrige endringer	-27	16	40	Exchange rate changes/Other changes
Egenkapital ved periodens slutt	5 804	5 193	5 493	Total Equity end of period

Selskapets delårsregnskap er avlagt i henhold til kravene i Norsk Regnskapsstandard nr. 11 - Delårs-rapportering. Selskapets delårsregnskap er utarbeidet etter de samme regnskapsprinsipper som selskapet har benyttet i årsregnskapet. Regnskapet er ikke revidert.

Thon Holding AS
Stenersgata 2
Postboks 489 Sentrum
0105 Oslo

Tlf: 23 08 00 00
Faks: 23 08 01 00

Web: www.olavthon.no
E-post: firmapost@olavthon.no

Foretaksnr: 938 050 287