

ÅRS RAPPORT

2019



www.hathon.no
Dronningens gate 6, 0152 Oslo

Hathon



Eiendommen Princeton 1, sentralt beliggende i Hagastaden i Stockholm, er solgt til KLP Eiendom. Bygget er under oppføring, og overtagelse er planlagt til andre kvartal 2021. Hathon har gjennom sitt eierskap i det tilknyttede selskapet Sveanor Fastigheter AB, vært med på å oppføre og utvikle eiendommen som nå selges.

INN — — HOLD

Forord
Strategi
Miljø
Eiendomsportefølje
Styret
Årsberetning
Regnskap
Revisors beretning

Forord

Hathon

Selskapet eies av Halgrim Thon, Olav Engebret Thon og Jorunn Marie Thon.

Konsernet fokuserer på eiendomsinvesteringer hovedsakelig i Norge, Sverige og Danmark. Eiendomsinvesteringene inkluderer både langsiktige eiendomsbesittelser og flere utviklingsprosjekter. I tillegg har konsernet en del finansielle investeringer i aksjer og verdipapirer.

2019 i korte trekk

Regnskapsmessig resultat for 2019 er godt. Hovedgrunnen til dette er at vi, sammen med vår partner, solgte kontorbygget Weidekampsgade 12-14-16 i København. Leieinntektene for 2019 er noe opp i forhold til året før, og er dermed tilbake på et normalnivå. Dette skyldes hovedsakelig at Rådhusgaten 2 i Oslo har vært fullt utleid til NAF i 2019 etter gjennomført rehabilitering i 2018. Vi gleder oss også over at vi ferdigstilte barnehagen som leies av NaKuHel-barnehagen på Sem i Asker i 2019, samt rehabilitering av det gamle rådhuset og politistasjonen på torvet i Tønsberg.

Prosjekteringen av Hausmanns Hus, som er et kontorprosjekt på 13.000 kvadratmeter beliggende sentralt i Oslo, går sin gang. Dette skal være ferdig i 2022, og vi ser frem til å ta fatt på selve byggearbeidene her i 2021.

Byggingen av Scandic Copenhagen Spectrum, er vårt andre store prosjekt for tiden. Bygget er i ferd med å reise seg, og ferdigstillelse i 2021 nærmer seg.

Vi legger bak oss et historisk godt år, og ser fremover mot spennende prosjekter i årene som kommer, med gode utviklingsmuligheter for Hathon. Som alle andre er vi påvirket av korona-pandemien. Vi har en strategi om å bygge langsiktige partnerskap med våre leietakere, noe vi står fast ved i denne tiden som er vanskelig for noen av dem. Derfor bidrar vi aktivt for å hjelpe dem gjennom krisen. For egen del har vi en solid stilling som kommer godt med inntil situasjonen har normalisert seg igjen.

I forbindelse med koronapandemien har det vært mye fokus på at det er negativt å gi utbytte. Vi mener at det i et år med store ekstraordinære utgifter for samfunnet, er viktig at aktører som evner å betale utbytte gjør dette. For 2019 utbetaler Hathon et utbytte på MNOK 25, på linje med tidligere år. Av dette vil rundt 75 % gå til stat og kommune i form av skatter og avgifter. Mesteparten er tilknyttet særskatten pålagt norsk eierskap («formueskatten»). Med andre ord burde det offentlige oppfordre til utbytte.

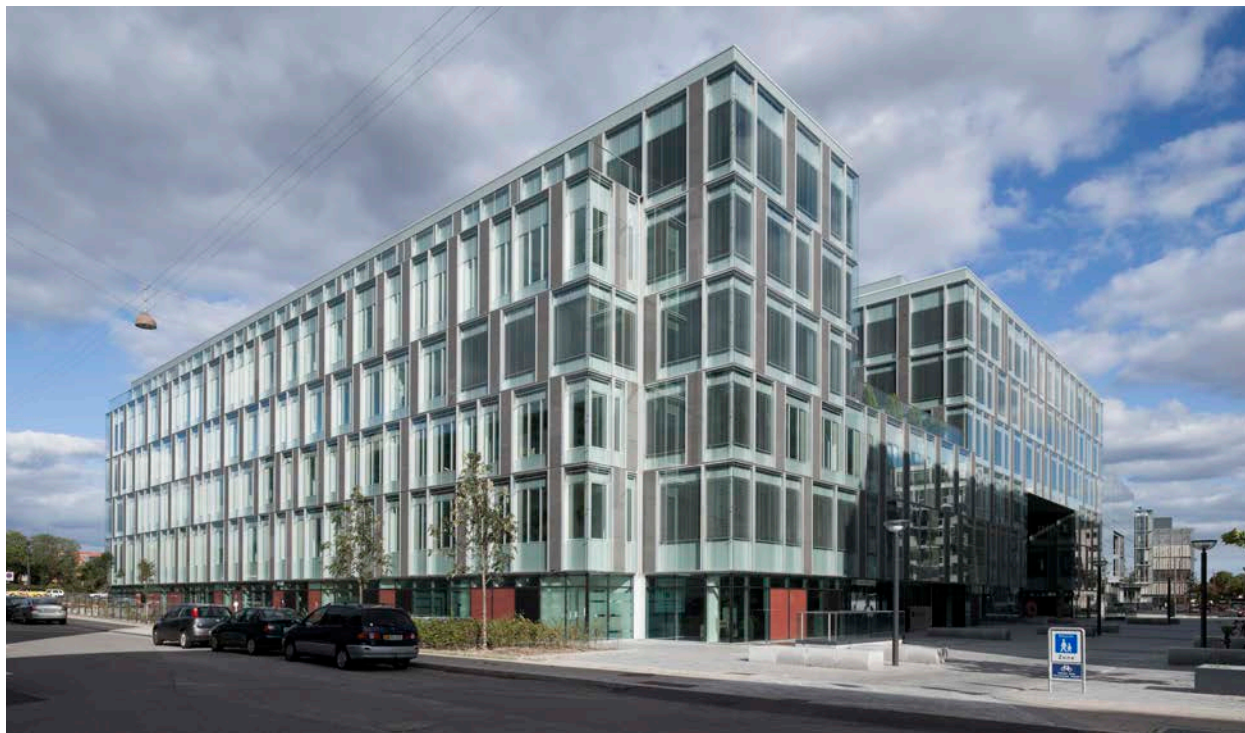


Halgrim Thon



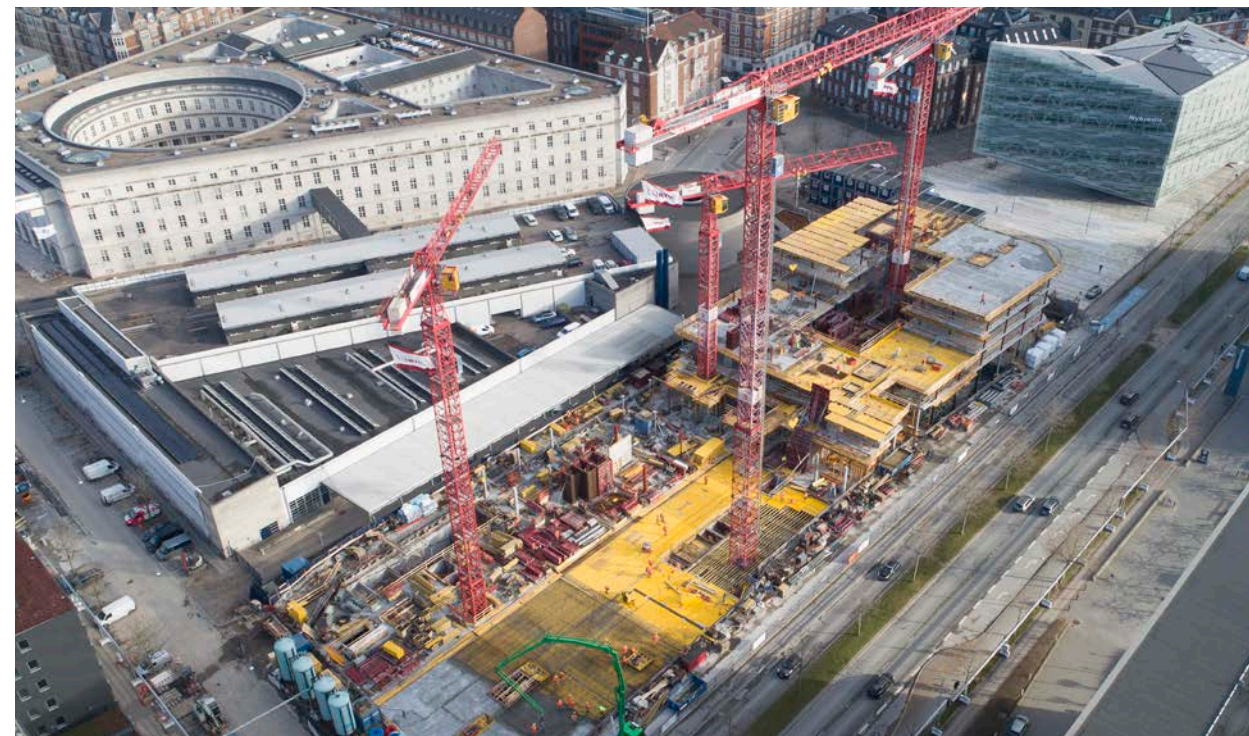
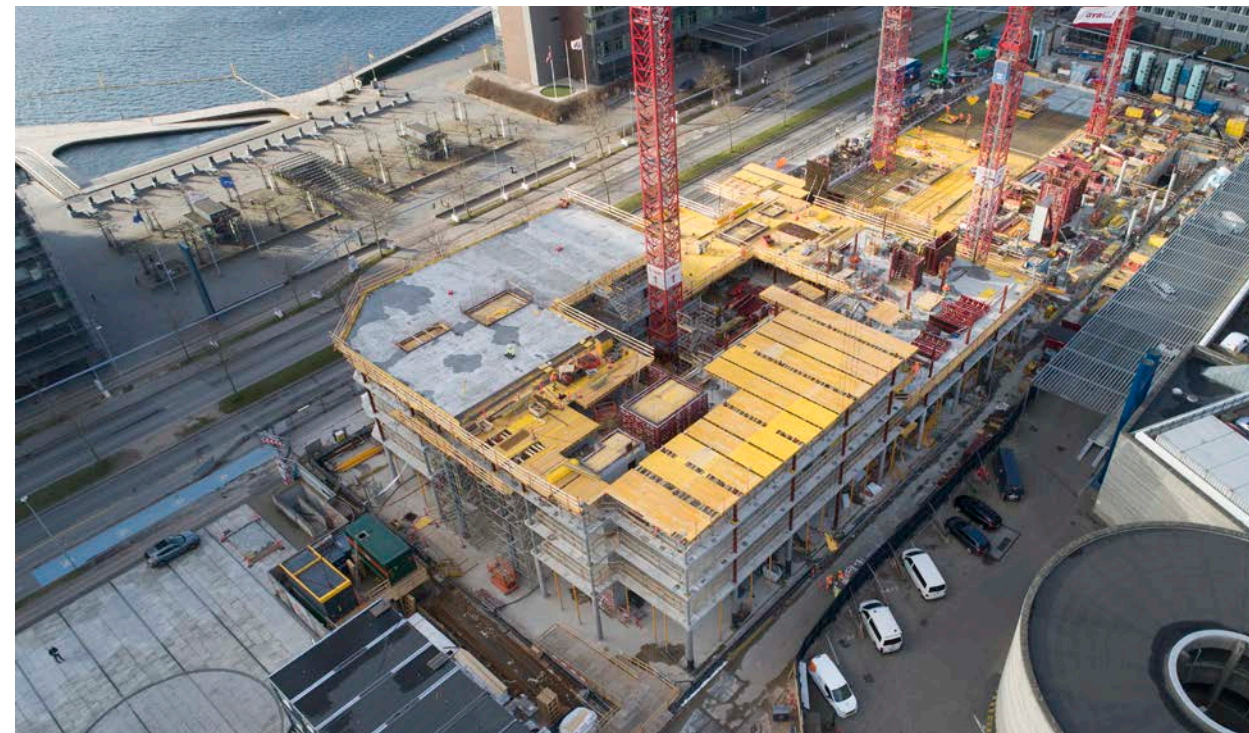
Hathon fokuserer på eiendomsinvesteringer hovedsakelig i Norge, Sverige og Danmark. Den geografiske spredningen er illustrert her. Eiendomsinvesteringene inkluderer både langsiktige eiendomsbesittelser og flere spennende utviklingsprosjekter.

Weidekampsgade 12-14-16



Weidekampsgade 12-14-16 i København, ble mot slutten av 2019 solgt til KLP Eiendom. Dette er et kontorbygg på seks etasjer og kjeller, oppført i 2008. Utleiebart areal utgjør 27 100 kvadratmeter. Hathon eide 50 % av dette bygget.

Scandic Copenhagen Spectrum



Scandic Copenhagen Spectrum. Hotellet på Kalvebod Brygge i København vil ha 632 rom, og blir med det Scandics største hotell. Hathon eier 50 % av bygget.

Nedre Sem Barnehage



Byggingen av barnehage i Semsveien i Asker ble ferdigstilt i starten av 2019, og leietageren NaKuHel flyttet inn i lokalene og startet barnehagedriften i mars.

Strategi

Hathon – preferert partner i næringseiendom

Preferert

Vi skal i kraft av kvaliteten på våre eiendommer og tjenester bli foretrukket som utleier for langsiktige og solide leietakere

Partner

Vi skal etablere og utvikle gode partnerskap med leietakere og andre

Næringseiendom

Vi skal utvikle sentrale og fleksible næringseiendommer

Kommersielt

- Langsiktige, solide, profesjonelle partnere
- Verdiskapende løsninger for begge parter
- Vi skal i løpet av en 5 års-syklus utvikle minst et større prosjekt lokalisert ved et knutepunkt
- Vi skal være en attraktiv partner i større eiendomsprosjekter
- Videreutvikle bærekraftige, fleksible og attraktive leieobjekter

Finansielt

- Solid balanse med høy egenkapital
- God egenkapitalavkastning, likviditet og kostnadsstyring
- Fokus på grønn finansiering
- Attraktiv lånekunde
- Langsiktig investering fremfor kortsiktig gevinst
- Finansielle investeringer skal over tid bidra til vekst i eiendom

Operasjonelt

- Være en profesjonell og seriøs eiendomsforvalter ved å:
 - ha nærhet og eierskap til drift- og utviklingsprosessene
 - ta i bruk moderne tekniske løsninger og eie våre egne data
 - Kontinuerlig forbedring av vårt kvalitets- og miljøarbeid

Organisasjon

- Videreutvikle kompetanse og kapasitet i henhold til strategien
- Etterleve våre etiske retningslinjer og miljøpolicy
- Liten, ambisiøs og effektiv administrasjon
- Attraktiv arbeidsgiver som involverer og gir muligheter til våre ansatte
- Tydelige roller og definerte prosesser

Miljø



Miljøpolicy Hathon

Vi ønsker å bidra til å redusere miljøbelastningen fra våre bygg. Dette gjør vi ved å ha fokus på miljøaspekter som er vesentlige for vår eiendomsdrift, og ved å jobbe med aktiviteter som kontinuerlig forbedrer vår miljøpåvirkning. Vi ser på dette som lønnsomt for både miljøet, våre leietakere og oss.

Vi skal følge alle krav fra myndighetene relatert til det ytre miljø, og vi skal arbeide målrettet med effektiviserende tiltak innenfor energi og miljø.

Vårt miljøregnskap kartlegger avfallsmengder og -fraksjoner, forbruk av vann og forbruk av energi i våre bygningers felles areal og felles tekniske anlegg. Miljøregnskapet er grunnlaget for vårt forbedringsarbeid



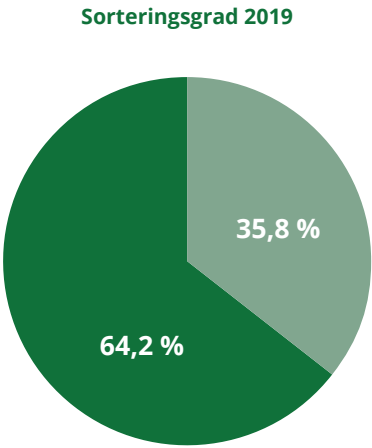
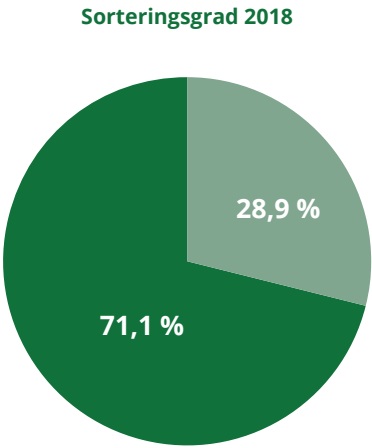
ISO 14001 - Miljøledelse

Hathon Holding AS er sertifisert av DNV GL i ISO 14001 - Miljøledelse som forvalter av næringseiendommer. I 2019 som er vårt første fulle driftsår etter sertifisering, har vi hatt særlig fokus på komplettering og idriftsetting av bygg som er rehabilitert, eller gjennomgått tekniske oppgraderinger, og hvor det er bygget omfattende infrastruktur for løpende oppfølging av energiforbruk. Disse tiltakene har gitt oss forutsetninger for å fange opp små avvik, som tidligere hadde blitt oversett grunnet for få og unøyaktige målepunkter.

Som et måltall for vårt miljøarbeid, har vi valgt å konvertere avfall og energi til CO2-ekvivalenter, som muliggjør en direkte sammenligning av avfall mot energi, og gir oss et tall vi kan presentere for miljøbelastningen totalt. Det overordnede styringstallet vårt er kgCO2/m²år, som viser

hvor mye klimagass som frigis til atmosfæren hvert år, for hver kvadratmeter vi drifter. Basert på utviklingen i målingene fra 2018 til 2019, har miljøbelastningen i noen eiendommer pekt seg mer ut enn andre, og det er iverksatt konkrete tiltak der energiforbruket per m² var høyest. Resultater av disse tiltakene vil vi nyttiggjøre oss fremover, og går inn i miljøregnskapet for 2020.

I 2019 var fotavtrykket per m² 5,1 kg CO2. Dette fordelte seg på 2,8 kg CO2 fra avfall, og 2,3 kg CO2 fra energi.



■ Usortert ■ Sortert

Fordelt sortert avfall	2018	2019
Energiplast	0,2 %	0,2 %
Jern/ metall	1,3 %	0,0 %
Lysstoffrør/ lyspærer	0,2 %	0,0 %
Matavfall	8,3 %	8,5 %
Papp/ papir	85,6 %	80,5 %
Plastfolie	4,4 %	7,7 %
Glass	0,0 %	3,0 %

Eiendomsportefølje



Hausmannsgate 21, Oslo

- Areal: 10 493 m²
- Eierandel: 100 %
- Type: Kontor



Calmeyers gate 12, Oslo

- Areal: 1 926 m²
- Eierandel: 100 %
- Type: Kontor



Rådhusgata 2, Oslo

- Areal: 4 339 m²
- Eierandel: 100 %
- Type: Kontor



Haugesundgate 27, Stavanger

- Areal: 6 300 m²
- Eierandel: 100 %
- Type: Undervisning



Øvre Langgate 40/42, Tønsberg

- Areal: 1 971 m²
- Eierandel: 100 %
- Type: Kontor/forretning



Risavika Havnering 224, Sola

- Areal: 6 430 m²
- Eierandel: 100 %
- Type: Kontor



Åsenveien 12, Ski

- Areal: 3 100 m², næringsseksjon
- Eierandel: 100 %
- Type: Forretning



Moerveien 10, Ås

- Areal: 3 515 m²
- Eierandel: 100 %
- Type: Kontor



Bankveien 11, Asker

- Areal: 1 642m², næringsseksjon
- Eierandel: 100 %
- Type: Kontor/forretning



Bankveien 14, Asker

- Areal: 1 927m², næringsseksjon
- Eierandel: 100 %
- Type: Forretning/parkering



Södra Hamnen, Lysekil, Sverige

- Areal: 20 000 m²
- Eierandel: 100 %
- Type: Næring



Camilla Collets vei 11 A og B, Oslo

- Areal: 1 090 m², seksjoner
- Eierandel: 100 %
- Type: Forretning/bolig



Torvet 1, Tønsberg

- Areal: 1 022 m²
- Eierandel: 100 %
- Type: Restaurant



Øvre Slottsgate 15B, Oslo

- Areal: 1 397 m²
- Eierandel: 100 %
- Type: Forretning/kontor



Dronningens gate 6, Oslo

- Areal: 2 776 m²
- Eierandel: 100 %
- Type: Forretning/kontor

Eiendoms— portefølje



Durudveien 37/39, Bærum

- Areal: 1 838 m²
- Eierandel: 100 %
- Type: Kontor



Storgaten 35/37, Tønsberg

- Areal: 2 971 m²
- Eierandel: 100 %
- Type: Kontor/forretning



Scandic Copenhagen Spectrum, København

- Areal: Godkjent bygg 43 000 m²
- Eierandel: 50 %
- Type: Hotell



Moerveien 4, Ås

- Areal: 615m², seksjoner
- Eierandel: 40 %
- Type: Forretning/kontor



Åsheimkvartalet, Ås

- Areal: 3 311 m², næringsseksjoner
- Eierandel: 40 %
- Type: Forretning



Stos Fastigheter, Stockholm

- Eierandel: 30 %
- Type: Prosjekter innen bolig og næring



Norra Hamnen, Lysekil, Sverige

- Areal: 40 000 m²
- Eierandel: 49 %
- Type: Næring/bolig



Lindens Torg, Kungsbacka, Sverige

- Areal: 7 000 m²
- Eierandel: 40,8 %
- Type: Forretning/kontor/undervisning



Moerveien 2, Ås

- Areal: 1 245m², seksjoner
- Eierandel: 40 %
- Type: Kontor



Sveanor Fastigheter, Sverige

- Eierandel: 20 %
- Type: Prosjekter/utvikling innenfor Life Science



Utstillingsplassen Eiendom

- Areal: 400 000 m²
- Eierandel: 10,1 %
- Type: Diverse

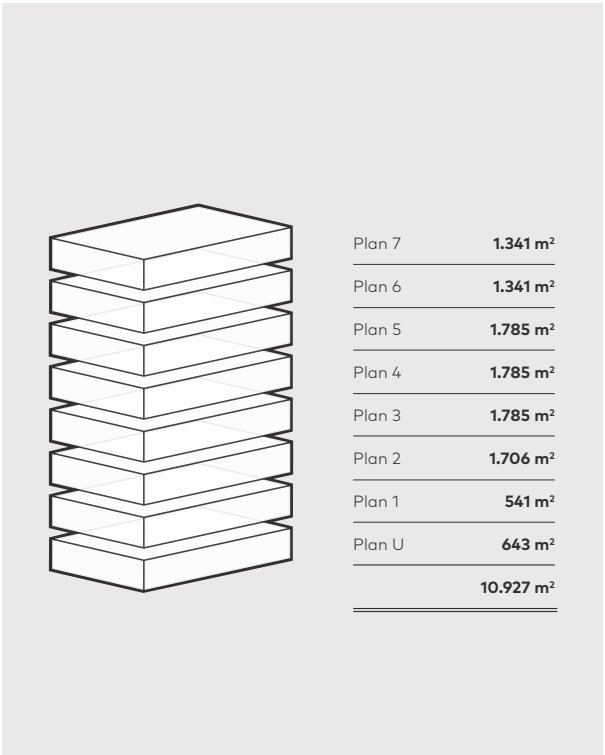


Hausmanns Hus — fremtidsrettede lokaler i byens hjerte

I Hausmanns Hus møtes historie og fremtidens urbane arbeidshverdag i en dynamisk og levende bydel. Hausmanns Hus er en kombinasjon av alt; fremtidsrettet arbeidssted, møteplass, grønn oase og en sentral beliggenhet med et godt utvalg aktiviteter i nærområdet.

Vi er stolte av å vise frem nye Hausmanns Hus.

Se mer informasjon på: www.hausmannshus.no

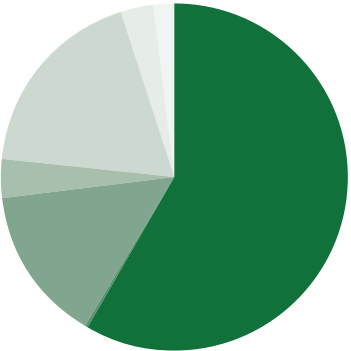


Nøkkeltall

	2019	2018	2017
Resultat			
Driftsinntekter (TNOK)	77 688	65 238	73 787
Driftsresultat (TNOK)	-105 449	-22 075	25 377
EBITDA (TNOK)	50 900	28 433	44 589
Resultat etter skatt (TNOK)	221 397	-34 043	79 701
Soliditet			
Bokført egenkapital (TNOK)	557 012	398 016	457 634
Egenkapitalandel	42%	33 %	42 %
Eiendeler (TNOK)	1 328 615	1 219 137	1 092 488
Likviditet			
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter (TNOK)	34 836	17 024	25 131
Likviditetsreserver ¹⁾	176 830	7 783	7 638
Ordinære avdrag lån neste 12 mnd (TNOK)	13 985	15 282	15 934
Rentedekningsgrad ²⁾	2,2	1,6	2,7
Finansiering			
Rentebærende gjeld (TNOK)	696 840	692 974	544 715
Gjenværende løpetid lån	2,1	3,0	1,9
Gjennomsnittlig rentesats	3,21%	3,03 %	3,00 %
Rentesikring	52%	35 %	46 %
Eiendom			
Årets investeringer i eiendom (TNOK)	54 449	110 296	16 712
Leieinntekter (TNOK)	75 602	64 311	72 944
Ledighetsgrad	10,2 %	10,2 %	22,9 %
Bokført verdi eiendomsportefølje (TNOK)	525 391	649 355	581 033

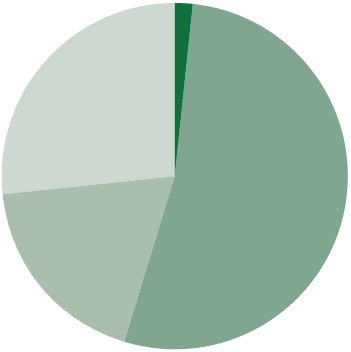
¹⁾ Bankinnskudd + ubenyttet kassakreditt
²⁾ (Driftsresultat + avskrivninger/nedskrivninger)/rentekostnader

Utleid arealtype 2019



- Kontor
- Lager
- Undervisning
- Restaurant
- Butikk
- Parkering
- Bolig

Leietagerfordeling 2019



- Bolig - privat
- Næring - privat
- Kommune
- Stat



Hathon – støttespiller til skiskyttertalenter

Hathon er stolt støttespiller av Team Mesterbakeren, Norges beste skiskytterteam, sammensatt av løpere som puster Skiskytterforbundets elitelandslag i nakken. Teamet skal rekruttere løpere til Skiskytterforbundets elitelag. I 2019 har man i tillegg til guttelaget, også startet opp et jentelag i teamet. Vi gleder oss til å følge utviklingen til det nye laget.

Selskaps- struktur

Datterselskap		
Torvet 1 AS		
Torvet 1	Tønsberg	
Øvre Langgate 40/42	Tønsberg	
Storgaten 35/37	Tønsberg	
Dronningens gate 6 AS		
Dronningens gate 6	Oslo	
Rådhusgata 2 Oslo AS		
Rådhusgata 2	Oslo	
Haugesundgate 27 AS		
Haugesundgate 27	Stavanger	
Risavika Havnering 224 AS		
Risavika Havnering 224	Sandnes	
Åsenveien 12 AS		
Åsenveien 12	Ski	
Moerveien 10 AS		
Moerveien 10	Ås	
Hausmannsgate 21 AS		
Hausmanns gate 21	Oslo	
Calmeyers gate 12	Oslo	
Gullmaren Egendoms AB		
Södra Hamnen	Lysekil, Sverige	
Bankveien 11 & 14 AS		
Næringsseksjon, Bankveien 11	Asker	
Næringsseksjon, Bankveien 14	Asker	
Øvre Slottsgate 15B AS		
Øvre Slottsgate 15B	Oslo	
Durudveien 37/39 AS		
Durudveien 37/39	Bærum	
Camilla Colletts vei 11 AS		
Seksjoner (bolig og næring) Camilla Colletts vei 11	Oslo	
Nedre Sem Barnehage AS		
Barnehagebygg, Sem	Asker	

Partnerskap	Eierandel	
Langebro Ejendom ApS	50 %	
HM 2 A/S		
Scandic Copenhagen Spectrum	København, Danmark	
STOS Fastigheter AB	30 %	
Sundt Boande AB		
Boligprosjekt Haninge	Stockholm, Sverige	
Veidekke Kommersielt AB		
Ås Sentrum Øst AS	40 %	
Åsheimkvartalet	Ås	
Moerveien 2	Ås	
Moerveien 4	Ås	
Norra Hamnen i Lysekil AB	49 %	
Norra Hamnen/ Gamlestan	Lysekil, Sverige	
Sivik 1:14	Lysekil, Sverige	
Sveanor Fastigheter AB	20 %	
Hagastaden	Stockholm, Sverige	
Haninge	Stockholm, Sverige	
Sahlgrenska Life	Göteborg, Sverige	
Kungsbacka Holding AS	41 %	
Lindens Torg	Kungsbacka, Sverige	

Andre eiendoms- investeringer	Eierandel	
Utstillingsplassen Eiendom AS	10 %	
Innlandets største eiendomsaktør med 400 000 kvm		Hamar
Berlin Property Invest II AS	11 %	
Boligutleie		Berlin
Topcamp AS	7 %	
Ferieparker i Ål, Oslo og ved Mjøsa		Oslo

Styret i 2019



Halgrim Thon
er arbeidende styreleder. Han er utdannet siviløkonom ved University of Wyoming. Før han startet Hathon i 2000, arbeidet han 31 år som eiendomsansvarlig i Olav Thon Gruppen, herunder 18 år som administrerende direktør i det børsnoterte Olav Thon Eiendomsselskap ASA.



Olav Engebret Thon
er styremedlem og daglig leder/eiendomssjef. Han er utdannet siviløkonom ved Universitæt St. Gallen og har arbeidet i Hathon siden 2005. Før dette var han ansatt i Nestec SA.



Jorunn Marie Thon
er styremedlem. Hun er utdannet M.phil. in Health Promotion ved Universitetet i Bergen og har erfaring fra helsefremmende og forebyggende arbeid innenfor offentlig og frivillig sektor. Hun er for tiden avdelingsleder for frivillighet, arbeid og inkludering ved NaturKulturHelse-senteret i Asker (NaKuHel Asker)



Tron Harald Bjerke
er styremedlem. Han er cand. real fra Universitetet i Oslo, og har grunnfag i offentlig rett. Han har vært ansatt i Olav Thon Gruppen i 33 år, herunder som eiendomssjef, direktør kjøpesenter og konserndirektør eiendom. I dag er han 50 % spesialrådgiver i Olav Thon Gruppen.



Jon Erik Garås
er CFO og styremedlem. Han er siviløkonom fra Norges Handelshøyskole og statsautorisert revisor. Han arbeidet tidligere i PwC, herunder var han utleid en lengre periode til Norges Bank Real Estate Management, som forvalter Statens Pensjonsfond Utlands eiendomsportefølje.

Årsberetning 2019

Virksomhetens art

Hathon Holding AS er et privateid konsern som har som formål å erverve, utvikle og forvalte fast eiendom, yte administrative og finansielle tjenester, herunder utlån, samt investere i aksjer, obligasjoner og andre verdipapirer og annen økonomisk virksomhet. Hovedvirksomheten er eiendomsinvesteringer og -drift i Skandinavia. Vår strategi er å være en partner i næringseiendom som blir foretrukket av langsiktige og solide leietakere i kraft av kvaliteten på våre tjenester og eiendommer. Det innebærer et mål om å etablere og utvikle gode partnerskap med leietakere, og være en attraktiv partner i større eiendomsprosjekter i Skandinavia. Vi skal fokusere på sentrale og fleksible næringseiendommer. Selskapet deltar også i andre selskaper med lignende virksomhet og er sentralt lokalisert i Oslo.

Rettvisende oversikt

Det regnskapsmessige resultatet er godt. Det skyldes at vi, sammen med vår investeringspartner, solgte Weidekamps gade 12-14-16 i Danmark. Bygget var bokført til kostpris minus avskrivninger, og salget synliggjorde de betydelige merverdiene. Hathon sin gevinst fra dette var rett under 300 millioner kroner. Som en konsekvens av salget ble det også realisert en valutagevinst knyttet til utlån til samme partnerskap på om lag 35 millioner kroner.

I motsatt retning trekker en engangseffekt som gir en økning i avskrivninger i 2019 med 115,5 millioner kroner. Dette skyldes en endring av regnskapsmessig metode for beregning av avskrivninger på våre bygg. Se note 9 for nærmere informasjon.

Konsernets leieinntekter er opp fra 2018. Det skyldes særlig at Rådhusgata 2 i Oslo igjen er fullt utleid etter ha å ha vært under rehabilitering i 2018. Videre utgjør nedskrivninger 17,7 millioner kroner. Den største delen av dette skyldes en

rehabilitering i et historisk bygg som ble vesentligere dyrere enn forutsatt på grunn av skjulte feil som ble synliggjort ved rehabiliteringen. Bygget er det gamle rådhuset og politistasjonen som ligger på Tønsberg torv, som ble bygget på 1800-tallet. Til gjengjeld har bygget blitt et flott og utadrettet bygg. Annen driftskostnad er betydelig redusert, nedgangen skyldes at det i 2018 var unormalt mye reparasjoner og vedlikehold.

Som følge av gevinsten ved salget i Danmark, går netto finansposter fra -19,5 millioner kroner i fjor til 311,3 millioner kroner i år.

Konsernets egenkapital er økt fra 33 % i fjor til 42 % i år på grunn av det positive årsresultat. I morselskapet er det i år avsatt 103,3 millioner kroner til fond for vurderingsforskjeller i egenkapitalen. Det skyldes en positiv differanse mellom bokført verdi av datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet og anskaffelseskost av de samme investeringene.

En høyere andel av gjelden til kredittinstitusjoner er kortsiktig enn i 2018 på grunn av forfallsstrukturen. Det meste av gjeld til kredittinstitusjoner består av lån med en løpetid på 1 til 5 år som rulleres ved forfall. Det har blitt tatt opp nye lån på omtrent 45 millioner kroner i 2019, mens det har blitt blitt betalt avdrag med 15,7 millioner kroner.

Kassakreditten har blitt nedbetalt med 25,4 millioner kroner. Totalt sett har dette medført en økning i gjeld til kredittinstitusjoner med omtrent 4 millioner kroner. Konsernets kontantstrømoppstilling viser at operasjonelle aktiviteter genererte en kontantstrøm på 34,8 millioner i 2019. Dette er 17,8 millioner kroner høyere enn i 2018. Endringen skyldes særlig økning i leieinntekter. Rentekostnader var en del høyere, men netto skatt og merverdiavgift har gått fra en utbetaling på 6 millioner kroner i 2018 til en

innbetaling på 4,6 millioner kroner i 2019. Dette er knyttet til at det ikke ble betalbar skatt i 2019 for skatteåret 2018, samt at vi mottok en større utbetaling av merverdiavgift i forbindelse med et rehabiliteringsprosjekt. Avvik mellom kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter og driftsresultat skyldes særlig nedskrivninger og avskrivninger. Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter er normalt tilstrekkelig til et investeringsnivå som bevarer verdien av den nåværende eiendomsporteføljen. Ved større oppgraderinger, nybygg og kjøp vil det kunne være behov eller ønskelig med delvis fremmedkapital-finansiering.

Netto investeringsaktiviteter gir i år positiv kontantstrøm som følge av oppgjør av et vesentlig utlån, i motsatt retning trekker 54 millioner kroner i investeringer i våre eiendommer. Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter er negativ med 37 millioner, hovedsakelig på grunn av utbetalinger av akkumulerte aksjonærinnlån som stammer fra utbytter. Kontantbeholdningen for konsernet ved utgangen av året var 134,4 millioner kroner. I 2020 er vesentlige deler av dette investerte i finansielle plasseringer, jf note 17.

Ved årsskiftet utgjør disponible likvider og trekkrettigheter i underkant av 176,9 millioner kroner. Av dette er ca 43 millioner kroner ubenyttet kassakreditt. Rammen på kassakreditten er redusert etter nyttår. I tillegg anses børsnoterte aksjer med god likviditet som en del av likviditetsreserven. Likviditetssituasjonen er svært god ut i fra nivået på de løpende betalingsforpliktelsene.

Kommentarene over er hovedsakelig knyttet til konsernregnskapet. De samme forholdene gjør seg gjeldende for morselskapet også, men med noe annerledes klassifisering i resultat og balanse.

Styret mener at regnskapet for 2019 gir en rettvisende oversikt over selskapets og konsernets utvikling, resultatet og stilling.

Finansiell risiko

Markedsrisiko

Hathon er eksponert mot risiko knyttet til eiendomsmarkedet, herunder leienivåer og yield-nivåer i Norge, Sverige og Danmark. Det påvirker størrelsen på de løpende inntektene og virkelig av verdi av eiendommene. Sistnevnte er særlig relevant i forbindelse med lånekapasitet og eventuelle kjøp og salg. Vi søker å redusere risikoen ved å fokusere på investering i eiendom med sentral beliggenhet tilknyttet offentlig kommunikasjon og inngå lange leiekontrakter med solide motparter.

Gjennom vesentlige innlån både i konsernet og tilknyttede selskap er vi eksponert for endringer i markedsrenten som påvirker vår rentekostnad og dermed vårt resultat. Eksponeeringen er hovedsakelig mot de skandinaviske interbankrentene NIBOR, STIBOR og CIBOR. Vi sikrer normalt om lag halvparten av vår eksponering mot markedsrenter.

På grunn engasjement i Sverige og Danmark er vi eksponert for valutarisiko. Dette påvirker hovedsakelig egenkapitalen direkte gjennom omregningsdifferansen, samt resultatet ved kjøp og salg. Ved utløpet av 2019 var denne akkumulerte urealiserte valutagevinsten 2,2 millioner (42,6 millioner i fjor). Nedgangen skyldes at 35 millioner av den akkumulerte valutagevinsten ble realisert i 2019 og inngår i overskuddet. Valutamarkedet er volatilt av natur, og gevinstene kan øke videre eller reversere igjen, avhengig av utviklingen i den norske kronen mot svenske og danske kroner. På grunn av en sterk egenkapitalsituasjon, har Hathon evne til å absorbere kortsiktige fluktuasjoner i valutakursene, selv om verdieffekten kan være betydelig fra år til år. Videre er disse investeringene av langsiktig karakter. En andel av valutaeksponeringen er sikret gjennom et innlån i valuta.

Hathon investerer i både børsnoterte og andre aksjer, og er således eksponert mot verdisvingninger som følge av den generelle konjunkturutviklingen og fremtidsutsiktene i norsk og internasjonal økonomi. Disse investeringene er av mer spekulativ natur og derfor er verdisvingninger både forventet og ønskelig. Imidlertid er omfanget av slike investeringer relativt lavt i forhold til vår totale balanse, samt at nedsiden er begrenset til investert beløp og vi sikrer derfor ikke slike posisjoner.

Kredittrisiko

Eksponeringen for kredittrisiko er knyttet til eventuelle mislighold av utlån, som hovedsakelig er til tilknyttede selskaper, samt noen avgitte garantier, se note 11. Ved nye utlån foretas det en kredittvurdering. Underveis i låneforholdet er det viktigste for betalingsevnen at de underliggende eiendomsprosjektene går etter planen, og vi følger opp kredittrisikoen gjennom vårt engasjement i driften i de tilknyttede selskapene.

Når det gjelder fordringer på leietakere, og kredittrisiko knyttet til dette så vurderes risikoen som lav. På grunn av forskuddsfakturering, depositum og garantier for husleie har historiske kreditttap vært lave. For forhold etter balansedagen knyttet til korona-pandemien, se note 17.

Likviditetsrisiko

Likviditeten i morselskapet og konsernet vurderes som god. Vi styrer normalt mot å unngå større kontantbeholdninger, men i den løpende driften anses likvide, børsnoterte aksjer og rentefond som en del av likviditetsreserven. Det er videre et kontinuerlig fokus på likviditet i konsernet ved at utestående fordringer følges opp for å påse at innbetalinger på leiefordringer og andre fordringer foretas rettidig.

Hathon er eksponert for refinansieringsrisiko på innlån. Denne risikoen styres gjennom å tilstrebe å holde finansierungsgrad (loan to value) godt innenfor de alminnelige maksimalgrensene som bankmarkedet legger til grunn for utlån til næringsseiendom.

Konsernets morselskap står for det meste av den eksterne finansieringen fra kredittinstitusjoner, og videreformidler finansiering til datterselskapene. Datterselskapenes eiendommer er stillet som sikkerhet overfor selskapet sine bankforbindelser.

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapsloven § 3-3 bekreftes det at forutsetningen for fortsatt drift er til stede. Trass i korona-pandemien er det ikke forhold som står tvil som morselskapets og konsernets evne til fortsatt drift. Arbeidsmiljø og likestilling

Hathon hadde 9 ansatte ved utgangen av 2019. Styret anser arbeidsmiljøet for godt og det er ikke iverksatt spesielle tiltak av betydning for arbeidsmiljøet. Sykefraværet har i 2019 vært lavt. Det har ikke oppstått skader eller ulykker i perioden, og det er heller ikke avdekket svakheter ved de ansattes sikkerhet eller arbeidsmiljøet for øvrig.

De ansatte var fordelt på tre kvinner og seks menn. Styret har ut fra en vurdering av antall ansatte og stillingskategorier ikke funnet det nødvendig å iverksette spesielle tiltak. Styret består av en kvinne og fire menn.

Vi har som mål at det skal være full likestilling mellom kjønnene og fravær av diskriminering innenfor virksomheten. Ved rekruttering prioriteres personlige kvalifikasjoner fremfor kjønn, funksjonshemminger eller nasjonalitet.

Ytre miljø

Vår virksomhet kan påvirke det ytre miljø i form av avfall, energibruk, støy, støv, vibrasjoner i forbindelse med eienomsdrift, nybygg og ombygginger. Vår miljøpolicy inkluderer en målsetning om kontinuerlig forbedring av vår miljøpåvirkning, samt et særskilt fokus på effektiviserende tiltak innen energibruk og avfallssortering. I tillegg skal vi følge alle

myndighetskrav relatert til miljø. Vårt styringssystem for ISO 14001 Miljøledelse er sertifisert av Det Norske Veritas (DNV-GL), som et synlig bevis på vårt målrettede miljøarbeid.

Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Hathon har ingen forsknings- eller utviklingsaktiviteter.

Redegjørelse for foretakets utsikter

I årsberetningen til regnskapet for 2018 forventet styret at 2019 regnskapsmessig ville bli et normalår. Etter regnskapet for 2018 var vedtatt, ble det igangsatt en salgsprosess av et bygg i Danmark, som utløste en gevinst. 2019 ble derfor et år med et høyt overskudd. For 2020 vil det i utgangspunktet være normal drift i vår egeneide portefølje. I et av våre partnerskap i Sverige er det inngått en fremtidig salgsavtale for et bygg. Avtalen forventes gjennomført sommeren 2020. Dette vil i så fall gi en gevinst i vårt regnskap, men mindre enn årets gevinst. I motsatt retning trekker korona-pandemien som vil påvirke resultatet negativt. Det er for tidlig å konkludere på hvor mye effekten av korona-situasjonen vil utgjøre, men foreløpige anslag antyder en begrenset regnskapsmessig effekt.

Videre er det inngått en avtale i partnerskapet Sveanor Fastigheter, hvor bygget "Princeton 1" er solgt til KLP Eiendom for 2 610 millioner svenske kroner. Gjennomføring er planlagt i 2021 og forventes å påvirke regnskapet positivt når transaksjonen blir gjennomført.

Vi arbeider for langsiktig verdiskapning innenfor eiendom og på lenger sikt mener vi at dette over tid vil synliggjøres i de regnskapsmessige resultatene. Disse investeringene er rettet mot regionene Oslo, Gøteborg, Stockholm og København.

For ordens skyld presiseres at det normalt er betydelig usikkerhet knyttet til vurdering av fremtidige forhold.

Andre forhold

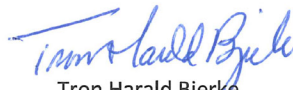
Som alle andre, er vi påvirket av korona-pandemien. Se note 17 for nærmere informasjon. Dette er en hendelse etter balansedagen som i utgangspunktet ikke har påvirkning på balanseverdier eller resultatet i 2019 fordi dette er noe som inntraff i 2020. Det er derfor ikke nødvendig å revurdere verdiene pr 31.12.19 i lys av korona-situasjonen. Men i de fleste byggene våre er det forholdsvis stor avstand mellom virkelig verdi av eiendommene og bokført verdi. Selv om vi skulle erfare et fall i virkelige verdier, antar vi at dette vil hatt begrenset effekt på regnskapet. Finansielle investeringer er derimot mer volatile. For øvrig er det ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som er av betydning for bedømmelsen av regnskapet.

Oslo, 29. april 2020
Styret for Hathon Holding AS


Halgrim Thon
styreleder


Olav Engbret Thon
styremedlem/daglig leder


Jorunn Marie Thon
styremedlem


Tron Harald Bjerke
styremedlem


Jon Erik Garås
styremedlem

Regnskap



Styret i Hathon Holding AS

RESULTATREGNSKAP	28
BALANSE	29
EGENKAPITALOPPSTILLING	32
KONTANTSTRØMOPPSTILLING	33
NOTER TIL REGNSKAPSRAPPORTERING	
NOTE 1	Regnskapsprinsipper 34
NOTE 2	Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor 37
NOTE 3	Aksjekapital og aksjonærinformasjon 38
NOTE 4	Driftsinntekter 38
NOTE 5	Datterselskap 39
NOTE 6	Tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet 40
NOTE 7	Aksjer og andeler i andre selskaper 42
NOTE 8	Børsnoterte aksjer og andre investeringer 42
NOTE 9	Varige driftsmidler 43
NOTE 10	Finansiell markedsrisiko 45
NOTE 11	Pantsettelser og kausjon 46
NOTE 12	Annen finansinntekt og finanskostnad 47
NOTE 13	Bankinnskudd 47
NOTE 14	Nærstående parter 48
NOTE 15	Fordringer og gjeld 48
NOTE 16	Skatt 50
NOTE 17	Hendelser etter balansedagen 52
REVISORS BERETNING	53

Resultatregnskap

Morselskap				Konsern	
2019	2018	Beløp vises i tusen kr	Note	2019	2018
Driftsinntekter					
30	19	Leieinntekt		75 602	64 311
17 064	15 265	Annen driftsinntekt	14	2 086	927
17 094	15 284	Sum driftsinntekter	4	77 688	65 238
Driftskostnader					
-11 428	-10 318	Lønnskostnad	2	-11 428	-10 318
-302	-208	Avskrivning	9	-138 653	-18 578
0	0	Nedskrivning	9	-17 696	-31 930
-6 200	-7 810	Annen driftskostnad	2, 14	-15 359	-26 486
-17 929	-18 337	Sum driftskostnader		-183 137	-87 312
-835	-3 052	Driftsresultat		-105 449	-22 075
Finansinntekter og -kostnader					
207 874	-18 991	Inntekt på investering i DS, TS og FKV	5, 6	297 953	-1 302
7 405	4 063	Renteinntekt fra konsernforetak		0	0
49 810	34 154	Annen finansinntekt	10, 12	49 839	34 175
-2 052	-30 901	Virkelig verdiendr. finansielle instrumenter	8	-2 052	-30 901
-4 366	-361	Nedskrivning fin. eiendeler		-4 366	-361
-27	-14	Rentekostnad til konsernforetak		0	0
-29 814	-20 800	Annen finanskostnad	10, 12	-30 075	-21 073
228 831	-32 850	Netto finansposter		311 299	-19 461
227 996	-35 902	Resultat før skattekostnad		205 850	-41 536
-6 598	1 859	Skattekostnad	16	15 547	7 493
221 397	-34 043	Årsresultat		221 397	-34 043
Overføringer og disponeringer					
103 314	0	Overføringer fond			
25 000	25 000	Utbytte			
93 083	-59 043	Overføringer annen egenkapital			
221 397	-34 043	Sum disponert			

Balanse pr. 31. desember

Morselskap				Konsern	
2019	2018	Beløp vises i tusen kr	Note	2019	2018
Varige driftsmidler					
6 439	6 439	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	9, 11	525 392	649 355
1 858	2 430	Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	9	1 892	2 486
8 298	8 869	Sum varige driftsmidler		527 283	651 841
Finansielle anleggsmidler					
291 545	346 517	Investeringer i datterselskap	5, 11	0	0
12 779	10 694	Lån til foretak i samme konsern		0	0
414 899	122 444	Investeringer i tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	6	414 899	122 444
64 891	246 414	Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		64 891	246 414
91 703	101 507	Investeringer i aksjer og andeler	7	91 703	101 507
8 911	84 40	Andre langsiktige fordringer	2, 15	10 857	10 489
884 728	836 016	Sum finansielle anleggsmidler		582 350	480 854
893 026	844 885	Sum anleggsmidler		1 109 633	1 132 695
Omløpsmidler					
Fordringer					
93	25	Kundefordringer		20 011	20 903
271 475	262 884	Andre kortsiktige fordringer	15	5 705	3 754
271 568	262 909	Sum fordringer		25 716	24 657
Investeringer					
58 886	60 301	Markedsbaserte aksjer	8	58 886	60 301
0	757	Andre finansielle instrumenter	8, 10	0	757
58 886	61 058	Sum investeringer		58 886	61 058
134 097	578	Bankinnskudd	13	134 380	727
464 551	324 545	Sum omløpsmidler		218 982	86 442
1 357 577	1 169 430	Sum eiendeler		1 328 615	1 219 137

Balanse pr. 31. desember

Morselskap			Note	Konsern	
2019	2018	Beløp vises i tusen kr		2019	2018
Egenkapital					
Innskutt egenkapital					
3 708	3 708	Aksjekapital	3	3 708	3 708
144 270	144 270	Overkurs		144 270	144 270
147978	147 978	Sum innskutt egenkapital		147 978	147 978
Opptjent egenkapital					
103 314	0	Fond		0	0
305 720	250 038	Annen egenkapital		409 034	250 038
409 034	250 038	Sum opptjent egenkapital		409 034	250 038
557 012	398 016	Sum egenkapital		557 012	398 016
Gjeld					
Avsetninger for forpliktelser					
241	7 600	Utsatt skatt	16	10 359	34 150
2 588	0	Andre avsetninger for forpliktelser	6	2 588	0
2 829	7 600	Sum avsetning for forpliktelser		12 947	34 150
Annen langsiktig gjeld					
386 325	555 357	Gjeld til kredittinstitusjoner	11, 15	393 803	564 747
0	0	Annen langsiktig gjeld		0	1807
386 325	555 357	Sum annen langsiktig gjeld		393 803	566 554
Kortsiktig gjeld					
301 375	126 519	Gjeld til kredittinstitusjoner	11, 15	303 037	128 226
555	544	Leverandørgjeld		4 878	20 959
913	888	Skyldige offentlige avgifter	13	2 579	888
108 568	80 506	Annen kortsiktig gjeld	15	54 359	70 343
411 411	208 457	Sum kortsiktig gjeld		364 853	220 417
800 565	771 414	Sum gjeld		771 603	821 121
1 357 577	1 169 430	Sum egenkapital og gjeld		1 328 615	1 219 137

Oslo, 29. april 2020
Styret for Hathon Holding AS


Halgrim Thon
styreleder


Olav Engebret Thon
styremedlem/daglig leder


Jorunn Marie Thon
styremedlem


Tron Harald Bjerke
styremedlem


Jon Erik Garås
styremedlem

Egenkapitaloppstilling

Morselskap						
	Aksje- kapital	Over- kurs	Fond for vurderings- forskjeller	Omregnings- differanse	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2018	3 708	144 270	0	43 221	266 436	457 634
Årsresultat 2018	0	0	0	0	-34 043	-34 043
Utbytte	0	0	0	0	-25 000	-25 000
Årets valutaeffekt	0	0	0	-629	0	-629
Endring utsatt skatt omr.diff.	0	0	0	53	0	53
Egenkapital 31.12.2018	3 708	144 270	0	42 645	207 393	398 016
Årsresultat 2019	0	0	103 314	0	118 083	221 397
Avsatt utbytte	0	0	0	0	-25 000	-25 000
Årets valutaeffekt	0	0	0	-45 883	0	-45 883
Endring utsatt skatt omr.diff.	0	0	0	8 244	0	8 244
Effekt av sikringsinstrument	0	0	0	237	0	237
Overføring av realisert omregningsdifferanse	0	0	0	-3 019	3 019	0
Egenkapital 31.12.2019	3 708	144 270	103 314	2 224	303 495	557 012

Konsern					
	Aksjekapital	Overkurs	Omregnings- differanse	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2018	3 708	144 270	43 221	266 436	457 634
Årsresultat 2018	0	0	0	-34 043	-34 043
Avsatt utbytte	0	0	0	-25 000	-25 000
Årets valutaeffekt	0	0	-629	0	-629
Endring utsatt skatt omr.diff.	0	0	53	0	53
Egenkapital 31.12.2018	3 708	144 270	42 645	207 393	398 016
Årsresultat 2019	0	0	0	221 397	221 397
Avsatt utbytte	0	0	0	-25 000	-25 000
Årets valutaeffekt	0	0	-45 883	0	-45 883
Endring utsatt skatt omr.diff.	0	0	8 244	0	8 244
Effekt av sikringsinstrument	0	0	237	0	237
Overføring av realisert omregningsdifferanse	0	0	-3 019	3 019	0
Egenkapital 31.12.2019	3 708	144 270	2 224	406 810	557 012

Kontantstrømoppstilling

Morselskap				Konsern	
2019	2018	Beløp vises i tusen kr	Note	2019	2018
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter					
30	19	Innbetalinger av husleie	4	80 567	66 191
17 707	15 198	Innbetalinger av andre inntekter	4	2 044	911
0	122	Innbetalinger av felleskostnader		3 225	4 864
0	-122	Utbetalinger av felleskostnader		-6 430	-6 474
-231	0	Utbetalinger av eiendomsdriftkostnader		-8 719	-8 629
-5 842	-6 737	Utbetalinger av administrasjonskostnader		-7 485	-7 657
-11 507	-10 375	Utbetalinger til ansatte, pensjon, arb.giveravg. m.v		-11 507	-10 375
7 613	4 369	Innbetalinger av renter		215	316
-21 486	-15 823	Utbetalinger av renter		-21 729	-16 084
54	-4 526	Inn-/ utbetalinger av skatter og offentlige avgifter	16	4 653	-6 038
-13 661	-17 876	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		34 836	17 024
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter					
-331	-126	Inn-/ utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	9	-54 449	-110 296
27 808	59 594	Innbetalinger av utbytte		27 808	59 594
-22 644	-53 058	Inn-/ utbetalinger ved salg/ kjøp av aksjer	7	-22 644	-53 058
534	-7 557	Inn-/ utbetalinger ved salg/ kjøp av børsnoterte aksjer	8	549	-7 545
185 229	-42 873	Inn-/ utbetalinger utlån		185 623	-42 872
-8 303	-110 643	Inn-/ utbetalinger utlån datterselskaper		0	0
182 292	-154 663	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		136 886	-154 178
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter					
45 496	155 196	Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	11, 15	45 496	155 196
-14 093	-12 122	Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	11, 15	-15 726	-13 766
-40	-24	Inn-/ utbetalinger ved opptak/ nedbetaling av kortsiktig gjeld	15	-40	-13
-25 394	6 096	Netto endring i kassekreditt		-25 394	6 096
-41 621	-14 071	Utbetalinger av utbytte og aksjonærlån		-41 621	-14 071
1 326	33 987	Inn-/utbetalinger av konsernbidrag		0	0
-34 325	169 061	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		-37 285	133 441
-787	-28	Effekt av valutakursendringer på likvider		-785	-46
133 519	-3 506	Netto endring i likvider i året		133 653	-3 759
578	4 084	Bankinnskudd per 01.01		727	4 486
134 097	578	Bankinnskudd per. 31.12		134 380	727

Noter til regnskapet for 2019

Beløp vises i tusen kr

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Datterselskap og konsolidering
Konsernregnskapet omfatter morselskapet Hathon Holding AS og datterselskapene Hausmannsgate 21 AS, Rådhusgata 2 Oslo AS, Moerveien 10 AS, Haugesundgate 27 AS, Risavika Havnering 224 AS, Torvet 1 AS, Åsenveien 12 AS, Øvre Slottsgate 15B AS, Dronningens gate 6 AS, Durud-veien 37/39 AS, Nedre Sem Barnehage AS, Camilla Colletts vei 11 AS, Bankveien 11 & 14 AS, Gren Forlag AS og Gullmaren Egendoms AB. Minoritetsinteresser inngår i konsernets egenkapital. Konsernregnskapet er utarbeidet som om konsernet var en økonomisk enhet. Transaksjoner og mellomværende mellom selskapene i konsernet er eliminert. Konsernregnskapet er utarbeidet etter ensartede prinsipper, ved at datterselskapet følger de samme regnskapsprinsipper som morselskapet.

Oppkjøpsmetoden benyttes ved regnskapsføring av virksomhetssammenslutninger. Selskaper som er kjøpt eller solgt i løpet av året inkluderes i konsernregnskapet fra det tidspunktet kontroll oppnås og inntil kontroll opphører. Oppkjøp av single purpose-eiendomsselskaper behandles som kjøp av eiendeler og det beregnes ikke utsatt skatt på merverdier.

Datterselskap vurderes etter egenkapitalmetoden i selskapsregnskapet, se nærmere beskrivelse av egenkapitalmetoden under.

Tilknyttet og felleskontrollert selskap
Tilknyttede selskaper er enheter hvor Hathon har betydelig (men ikke bestemmende) innflytelse, over den finansielle og operasjonelle styringen (normalt ved eierandel på mellom 20 % og 50 %). Felleskontrollert virksomhet er virksomhet hvor Hathon har felles kontroll sammen med en annen part. Regnskapet inkluderer Hathons andel av resultat fra tilknyttede og felleskontrollerte selskaper regnskapsført etter egenkapitalmetoden fra det tidspunktet betydelig innflytelse oppnås og inntil slik innflytelse opphører.

Tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet vurderes etter egenkapitalmetoden. Dette innebærer at investeringen vurderes til Hathons andel av egenkapitalen, og vår andel av resultatet inntektsføres eller kostnadsføres. På kjøpstidspunktet blir investeringen vurdert til anskaffelseskost. Resultatandelen fratrukket utdelinger fra selskapet tillegges investeringen i balansen. Ved beregning av resultatandelen tas det hensyn til mer- eller mindreverdier på kjøpstidspunktet og internegevinster.

Når Hathons tapsandel overstiger investeringen i et tilknyttet selskap, reduseres først andel av egenkapitalen/aksjeverdien til null. Dersom Hathon har langsiktige utlån til selskapet som anses som en del av netto investering, reduseres disse videre til null. Ytterligere tap regnskapsføres i utgangspunktet ikke med mindre Hathon har en forpliktelse eller intensjon om å dekke dette tapet. Imidlertid kan negativ verdi også oppstå som resultat av utdelinger.

Aksjer i andre selskaper
Investeringer er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Inntekter
Leieinntekter inntektsføres i takt med utleieperioden, viderefakturerte felleskostnader knyttet til utleie nettoføres. Øvrige inntekter inntektsføres når de er opptjent.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Innskudd eller overtrekk i konsernkontoordningen presenteres som fordring eller gjeld til selskap i samme konsern i selskapsregnskapet, og er eliminert i konsernregnskapet.

Valuta
Transaksjoner i utenlandsk valuta regnes om til norske kroner

ved bruk av transaksjonskursen. Valutagevinster og -tap som oppstår ved betaling av slike transaksjoner, og ved omregning av pengeposter (eiendeler og gjeld) i utenlandsk valuta ved årets slutt til kursen på balansedagen, resultatføres.

Ved innarbeidelsen av utenlandsk datterselskap og tilknyttet selskap er eiendeler og gjeld i utenlandsk valuta omarbeidet til norske kroner til kurs på balansedagen, mens inntekter og kostnader i utenlandsk valuta er omarbeidet til norske kroner til årets gjennomsnittskurs. Omregningsdifferanser føres direkte i egenkapitalen.

Valutakursendringer på langsiktige fordringer som er vurdert som en del av netto investering i den utenlandske enheten, behandles som en omregningsdifferanse så lenge den er urealisert. Ved realisering, reklassifiseres gevinst eller tap til resultatregnskapet. Tilbakebetaling eller konvertering av utlån til egenkapital anses som realisasjon av utlånet.

Kortsiktige plasseringer og finansielle instrumenter
Markedsbaserte finansielle omløpsmidler som inngår i en handelsportefølje vurderes til virkelig verdi. Mottatt utbytte og andre utdelinger fra selskapene inntektsføres som Annen finansinntekt.

Terminkontrakter med valuta som underliggende vurderes til virkelig verdi. Verdiendring resultatføres.

Kontantstrømsikring
Hathon benytter kontantstrømsikring i forbindelse med sikring av rentekostnader. Målsettingen for bruk av renteinstrumenter er å dekke konsernets lånebehov til forutsigbare lånekostnader. Inn-/utbetaling på sikringsinstrumentene bokføres som rentekostnad i perioden de påløper. Verdiendringer på sikringsinstrumentene balanseføres ikke. Det benyttes rentebytteavtaler som sikringsinstrument.

Sikring av nettoinvestering i utenlandsk foretak
Hathon benytter også sikringsinstrumenter for å sikre valutaeksposering på nettoinvestering i utenlandsk virksomhet. Verdiendringer på sikringsinstrumentene føres direkte i egenkapitalen. Som sikringsinstrument benyttes valutalån.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler er balanseført til anskaffelseskost etter fradrag for akkumulerte av- og nedskrivninger. Kostprisen for anleggsmidler inkluderer utgifter direkte knyttet til anskaffelsen, tilvirkningen eller installasjon av eiendelene.

Det foretas dekomponering av kostprisen på anleggs- midler når anleggsmiddelet består av komponenter med ulik brukstid. Investering i eiendom er minimum dekomponert i råbygg, innredning, tekniske anlegg og tomt. For investeringer hvor mer spesifisert informasjon er tilgjengelig, foretas ytterligere oppdeling.

Varige driftsmidler avskrives lineært, slik at driftsmidlets anskaffelseskost avskrives til restverdi over forventet brukstid. Avskrivninger er foretatt fra det tidspunkt driftsmidlet tas i bruk. Tomter avskrives ikke.

Utgifter til periodisk vedlikehold av balanseføres når det utføres med intervall på mer enn ett år. Utgifter til akutte reparasjoner og vedlikehold med kortere intervall blir løpende kostnadsført. Utgifter ved større utskiftninger og fornyelser aktiveres, og erstattet eiendel kostnadsføres.

Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere. For de fleste eiendommer innhentes jevnlig eksterne verdivurderinger.

Det vises til note 9 for endringer i avskrivningsmetodikk gjennomført i 2019.

Leasing / leieavtaler

Morselskapet og konsernet har kun operasjonelle leieavtaler og kostnadsføres derfor fortløpende.

Skatter

Skattekostnad består av betalbar skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt/skattefordel er beregnet på alle forskjeller mellom regnskapsmessig og skattemessig verdi på eiendeler og gjeld. Utsatt skatt er beregnet med den aktuelle skattesatsen på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort. Betalbar skatt og utsatt skatt er regnskapsført direkte mot egenkapitalen i den grad skattepostene relaterer seg til egenkapitaltransaksjoner, herunder omregningsdifferanser.

Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i den grad den kan utlignes.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den direkte metode. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.

I morselskapet er datterselskaps trekk og innskudd på konsernkontoordningen klassifisert som Inn-/utbetalinger utlån datterselskap.

Bruk av estimer

Ledelsen har brukt estimer og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balanse- dagen under utarbeidelsen av årsregnskapet i henhold til god regnskapsskikk.

Note 2

Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Morselskap			Konsern	
2019	2018	Lønnskostnader	2019	2018
9 067	7 994	Lønninger	9 067	7 994
1 465	1 304	Arbeidsgiveravgift	1 465	1 304
914	667	Pensjonskostnader	914	667
303	424	Andre ytelser	303	424
-6	-61	Viderebelastede kostnader	-60	-61
-261	-10	Refusjoner	-261	-10
11 428	10 318	Sum	11 428	10 318
8	8	Gjennomsnittlig antall årsverk	8	8

Morselskap og konsern		
Ytelser til ledende personer		
	Daglig leder	Styret
Lønn	1 401	75
Pensjonsutgifter	132	0
Bonuser etc	50	0
Annen godtgjørelse	9	0

Ingen ledende personer har avtaler om bonus eller særskilt vederlag ved opphør av ansettelsesforhold.

Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov.

Morselskap
Lån til ansatte
Morselskapet har utlån til ansatte med 8 millioner kroner. Lånene rentebelastes med den til enhver gjeldende normrente. Lånene er sikret med pant i bolig.

Morselskap			Konsern	
2019	2018	Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:	2019	2018
277	247	Lovpålagt revisjon	657	605
0	0	Andre attestasjonstjenester	0	0
0	0	Skatterådgivning	0	0
0	64	Andre tjenester	0	64
277	311	Sum	657	669

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

Note 3

Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Morselskap			
Aksjekapitalen består av:	Antall	Pålydende	Balanseført
A-aksjer	1 256 576	1 kr	1 257
B-aksjer	1 974 800	1 kr	1 975
C-aksjer	477 036	1 kr	477
Sum	3 708 412		3 708

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:					
	A-aksjer	B-aksjer	C-aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Halgrim Thon	1 256 576	0	0	34%	67%
Lamponi Investment AS	0	1 283 569	278 254	42%	21%
Jomma AS	0	691 231	198 782	24%	12%
Sum	1 256 576	1 974 800	477 036	100 %	100 %

Lamponi Investments AS er eid 100 % av Olav Engebret Thon (styremedlem/daglig leder).

Jomma AS er eid 100 % av Jorunn Marie Thon (styremedlem).

Note 4

Driftsinntekter

Morselskap		Konsern	
2019	2018	2019	2018
Pr. virksomhetsområde			
15 906	14 912	Administrasjonshonorar	454
30	19	Utleie av fast eiendom	75 602
1 158	353	Annen virksomhet	1 631
17 094	15 284		77 688
Geografisk fordeling			
17 064	15 265	Norge	77 457
30	19	Sverige	231
17 094	15 284		77 688

Note 5

Datterselskap

Anskaffelseskost						
Selskapsnavn	Forretnings-kontor	Eierandel	Balanseført egenkapital ved ansk.	Merverdi/goodwill	Akk. kapital- endringer	Sum
Gren Forlag AS	Oslo	100 %	-49	120	2 021	2 092
Torvet 1 AS	Oslo	100 %	-19 014	36 348	51 431	68 764
Hausmanns gate 21 AS	Oslo	100 %	100		47 958	48 058
Rådhusgata 2 Oslo AS	Oslo	100 %	100		68 324	68 424
Haugesundgate 27 AS	Oslo	100 %	100		32 486	32 586
Risavika Havnering 224 AS	Oslo	100 %	100		45 082	45 182
Åsenveien AS 12	Oslo	100 %	100	75	34 292	34 467
Gullmaren Egendoms AB	Oslo	100 %	95		32 653	32 748
Moerveien 10 AS	Oslo	100 %	6 428	22 719	10 228	39 375
Øvre Slottsgate 15B AS	Oslo	100 %	100		2 355	2 455
Dronningens gate 6 AS	Oslo	100 %	100		11 613	11 713
Bankveien 11 & 14 AS	Oslo	100 %	100		2 213	2 313
Durudveien 37/39 AS	Oslo	100 %	2 708	7 617	8 130	18 455
Nedre Sem Barnehage AS	Oslo	100 %	100		10 865	10 965
Camilla Colletts vei 11 AS	Oslo	100 %	5 342		444	5 786
Sum anskaffelseskost			-3 590	66 879	360 095	423 384

Årets resultatandel

Selskapsnavn	Andel årets resultat	Avskrivning merverdier	Ned-skrivning	Sum
Gren Forlag AS	-60			-60
Torvet 1 AS*	-3 542	1 999	-14 090	-15 633
Hausmanns gate 21 AS	-37 441			-37 441
Rådhusgata 2 Oslo AS	-2 164			-2 164
Haugesundgate 27 AS	-7 122			-7 122
Risavika Havnering 224 AS	-16 475			-16 475
Åsenveien AS 12	1 767			1 767
Gullmaren Egendoms AB	-1 702			-1 702
Moerveien 10 AS	-9 408	2 272		-7 136
Øvre Slottsgate 15B AS	256			256
Dronningens gate 6 AS	-6			-6
Bankveien 11 & 14 AS	-61			-61
Durudveien 37/39 AS	-1 760	-56		-1 816
Nedre Sem Barnehage AS	-3 171			-3 171
Camilla Colletts vei 11 AS	684			684
Sum resultatandel	-80 204	4 214	-14 090	-90 079

*Avskrivning merverdier inkluderer 5,5 millioner kroner i reversering av tidligere års avskrivninger i forbindelse med dekomponering. Se note 9 for nærmere informasjon.

Balanseverdi

Selskapsnavn	Inngående balanse	Årets resultat-andel	Utbytte/kapital-	Omregn.-differanse	Sum
Gren Forlag AS	906	-60			846
Torvet 1 AS	34 670	-15 633	17 816		36 853
Hausmanns gate 21 AS	96 371	-37 441	-10 888		48 042
Rådhusgata 2 Oslo AS	34 911	-2 164	23 211		55 958
Haugesundgate 27 AS	47 968	-7 122	-4 560		36 286
Risavika Havnering 224 AS	43 492	-16 475	2 528		29 545
Åsenveien AS 12	22 464	1 767	-2 276		21 956
Gullmaren Egendoms AB	5 141	-1 702		-146	3 293
Moerveien 10 AS	27 893	-7 136	4 999		25 756
Øvre Slottsgate 15B AS	3 101	256	-918		2 439
Dronningens gate 6 AS	6 439	-6	2 335		8 768
Bankveien 11 & 14 AS	2 255	-61	103		2 297
Durudveien 37/39 AS	15 459	-1 816	-1 176		12 467
Nedre Sem Barnehage AS	124	-3 171	4 784		1 737
Camilla Colletts vei 11 AS	5 322	684	-703		5 303
Sum balanseverdi	346 517	-90 079	35 255	-146	291 545

Note 6

Tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet

Anskaffelseskost

Selskapsnavn	Forretnings-kontor	Eierandel	Balanseført egenkapital ved ansk.	Merverdi/goodwill	Akk. kapital-endringer	Sum
Ås Sentrum Øst AS	Oslo	40 %	417		8 004	8 421
Norra Hamnen i Lysekil AB	Lysekil, Sverige	49 %	70	6 270	14 008	20 348
Sveanor Fastigheter AB	Stockholm, Sverige	20 %	17			17
STOS Fastigheter AB	Stockholm, Sverige	30 %	30		1 189	1 219
Kungsbacka Holding AS	Oslo	41 %	4 684	2 095	-4 325	2 455
Langebro Eiendom ApS	København, Danmark	50 %	300		143 155	143 454
Sum anskaffelseskost			5 517	8 365	162 031	175 913

Årets resultatandel

Selskapsnavn	Andel årets resultat	Salgs-gevinst	Avskrivning merverdier	Sum
Ås Sentrum Øst AS	823			823
Norra Hamnen i Lysekil AB	-463			-463
Sveanor Fastigheter AB	-74			-74
STOS Fastigheter AB	-2 082	641		-1 441
Kungsbacka Holding AS	973		-20	954
Langebro Eiendom ApS	298 154			298 154
Sum resultatandel	297 332	641	-20	297 953

Balanseverdi

Selskapsnavn	Inngående balanse	Årets resultat-andel	Utbytte/kapital-	Omregn.-differanse	Sum
Ås Sentrum Øst AS	15 914	823	-1 000		15 737
Norra Hamnen i Lysekil AB		-463	1 481	-7	1 011
Sveanor Fastigheter AB	10 030	-74	-11 972	-572	-2 588
STOS Fastigheter AB		-1 441	235	-39	-1 245
Kungsbacka Holding AS	11 827	954	-5 794	-1 656	5 332
Langebro Eiendom ApS	84 674	298 154	18 764	-8 773	392 819
Sum balanseverdi	122 444	297 953	1 714	-11 046	411 065

Langebro Eiendom ApS er vurdert som felleskontrollert virksomhet, de øvrige er tilknyttede selskaper.

Presentasjon av balanseverdi

Selskapsnavn	Finansielle anleggs-midler	Reduksjon av langs. utlån	Avsetninger for forplikt-elser	Omregn.-differanse	Sum
Ås Sentrum Øst AS	15 737				15 737
Norra Hamnen i Lysekil AB	1 011				1 011
Sveanor Fastigheter AB			-2 588		-2 588
STOS Fastigheter AB		-1 245			-1 245
Kungsbacka Holding AS	5 332				5 332
Langebro Eiendom ApS	392 819				392 819
Sum balanseverdi	414 899	-1 245	-2 588		411 065

Negativ verdi i STOS Fastigheter AB er presentert som reduksjon av langsiktig utlån som inngår i netto investering, på regnskapslinjen Lån til tilknyttet selskap. Negativ verdi i Sveanor Fastigheter AB skyldes utdeling og er presentert under regnskapslinjen Andre avsetninger for forpliktelser.

Note 7

Aksjer og andeler i andre selskaper

Selskap	Anskaff.kost	Bokført verdi
Utstillingsplassen Eiendom AS	33 556	33 556
Berlin Property Invest II AS	16 502	16 502
Sonitor IPS Holding AS	19 182	9 881
Topcamp AS	11 422	11 422
Andre investeringer	28 797	20 343
Sum	109 458	91 703

Note 8

Børsnoterte aksjer og andre investeringer

	2019	2018
Resultatført urealisert verdiendring i perioden gevinst (+)/ tap (-)	-2 052	-30 901

Børsnoterte aksjer			
	Anskaffelseskost	Urealisert gevinst/tap	Markedsverdi/ bokført verdi
Norsk Hydro ASA	63 005	-10 781	52 224
Kahoot! AS	2 523	4 138	6 662
	63 589	-6 642	58 886

Note 9

Varige driftsmidler

Morselskap	Anlegg under utførelse	Bygninger og annen fast eiendom	Tomter	Driftsløsøre, inventar, kunst og lignende	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	0	6 439	0	2 958	9 397
Tilgang	331	0	0	0	331
Avgang utrangering/salg	0	0	0	-600	-600
Ferdigstilling av prosjekt	-331	0	0	331	0
Anskaffelseskost 31.12.	0	6 439	0	2 689	9 128
Akk.avskrivning 31.12.	0	0	0	-830	-830
Balanseført pr. 31.12.	0	6 439	0	1 858	8 298

Årets avskrivninger	0	0	0	302	302
---------------------	---	---	---	-----	-----

Økonomisk levetid	Evig	Evig	Evig/5 år
Avskrivningsplan			Lineær

Konsern	Anlegg under utførelse	Bygninger og annen fast eiendom	Tomter	Driftsløsøre, inventar, kunst og lignende	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	119 211	635 116	49 328	8 333	811 988
Valutajustering ansk. kost	-63	-898	-114	-306	-1 382
Justert anskaffelseskost	119 148	634 218	49 213	8 027	810 607
Tilgang	33 275	0	0	0	33 275
Reklassifisering*	0	-41 165	41 165	0	0
Avgang utrangering/salg	0	-201	0	-5 599	-5 801
Ferdigstilling av prosjekt	-135 931	133 938	1 661	331	0
Anskaffelseskost 31.12.	16 493	726 790	92 040	2 759	838 082
Akk.avskrivning 31.12.	0	-284 835	0	-867	-285 702
Akk.nedskr. 31.12.	0	-24 021	-1 075	0	-25 096
Balanseført pr. 31.12.	16 493	417 934	90 965	1 892	527 283
Årets avskrivninger	0	22 817	0	325	23 142
Årets nedskrivninger	0	17 344	352	0	17 696
Effekt av dekomponering	0	115 511	0	0	115 511

Økonomisk levetid	5-100 år	Evig	Evig/5-10 år
Avskrivningsplan	Lineær		Lineær

Note 9 (fortsettelse)

Varige driftsmidler

Hathon har historisk avskrevet sine bygg over hovedkomponentes levetid. Dette har vært og er fortsatt utbredt i norsk praksis. Hovedkomponenten i en eiendom er normalt råbygget, som har en lang forventet levetid. De fleste av Hathons bygg har derfor blitt avskrevet over 100 år. Det har over tid blitt mer vanlig i norsk god regnskapskikk å dekomponere bygninger i komponenter med forskjellige levetid. Det anses som en bedre metodikk som gir riktigere avskrivninger. Det er for øvrig et krav i internasjonale regnskapsstandarder (IFRS).

Derfor har Hathon i 2019 gjennomført en dekomponering av eiendommene i konsernet, og delt opp i tomt, råbygg, tekniske anlegg og innredning. For nyere bygg med tilgjengelige data, har det blitt gjort ytterligere oppdeling, for eksempel i forskjellige i tekniske anlegg. 115,5 millioner kroner av årets avskrivninger er knyttet til dette og representerer en opphenting av for lite avskrevet tidligere år.

Vurderingen ble gjennomført med virkning fra slutten av året, slik at 23,1 millioner kroner utgjør de ordinære avskrivningene etter opprinnelige avskrivningsplaner. Dersom de nye avskrivningsplanene hadde ligget til grunn ved

starten av året, som om konsernet alltid hadde fulgt en dekomponeringsmetodikk, ville de ordinære avskrivningene i 2019 vært 28,8 millioner kroner.

Avskrivningene kan derfor bli høyere sammenlignet med tidligere praksis fordi gjennomsnittlig levetid faller. Over tid vil dette imidlertid motvirkes av at vurdering av kostnadsføring og aktivering endres for regnskapsmessige formål. Etter tidligere praksis ble de fleste vedlikeholds- og rehabiliterings-

arbeider kostnadsført. Påkostninger ble aktivert. Årets resultateffekt på 115,5 millioner kroner må sees i lys av at det tidligere år er blitt kostnadsført rehabiliteringer som nå ville blitt aktivert. I et kost/nytte-perspektiv er det ikke korrigert for denne effekten fordi det ville krevd gjennomgang alle historiske aktivering/kostnadsførings-vurderinger, men det antas at årets engangskostnad ville blitt betydelig redusert.

Med den nye metodikken vil vedlikehold som er har levetid under ett år og/eller bærer preg av akutt reparasjon bli kostnadsført. Endringer, påkostninger, periodisk vedlikehold med levetid over ett år og rehabilitering vil bli aktivert og avskrevet over tiden frem til neste vedlikeholdsintervall. Eventuell restverdi knyttet til tidligere arbeider blir kostnadsført ved aktivering av nye arbeider.

Dekomponering har ingen på virkning på skattemessige fradrag for vedlikehold, aktivering og avskrivninger, som følger skattelovens bestemmelser. Sammenlignet med tidligere praksis, vil det derfor bli større avvik fra skattemessig behandling. Det antas at det løpende skattefradraget fremover blir gjennomsnittlig større skattemessig enn regnskapsmessig fordi vedlikeholdsarbeider gir direkte skattefradrag.

*Reklassifiseringen på 41 millioner kroner fra bygg til tomt er knyttet til merverdier på konsernivå som tidligere ble avskrevet sammen med det underliggende bygget, men som ved gjennomgangen ble vurdert til å være knyttet til tomten. Eiendommene berørt av dette, har typisk blitt anskaffet på grunn av beliggenheten og potensialet, heller enn den eksisterende bygningsmassen.

Note 10

Finansiell markedsrisiko

Konsernet benytter seg av ulike finansielle instrumenter i forbindelse med styringen av finansiell risiko.

Renterisiko
Konsernet sikrer sin renterisiko gjennom fastrenteavtaler. Disse balanseføres ikke, men resultatføres som rentekostnad etter hvert som betalingene forfaller. Alle konsernets rentebytteavtaler er av typen hvor det mottas flytende rente og betales fast. Verdien beregnes på grunnlag av markedsrenter.

Konsernet er eksponert for rentebytteavtaler av gjennom tilknyttede selskap og felleskontrollert virksomhet. Disse selskapenes regnskap er omarbeidet til å følge konsernets regnskapsprinsipper før tallene innregnes etter

egenkapitalmetoden. Konsernets andel av nominelt beløp og virkelig verdi av rentebytteavtaler er medtatt i tabellen under. Virkelig verdi er omregnet til norske kroner på balansedagen.

Valutarisiko
Markedsverdien av valutaterminer er beregnet på grunnlag av terminkursen ved årsskiftet og markedsrenter. Kontrakten er balanseført som andre finansielle instrumenter. Videre er konsernet eksponert mot valutarisiko gjennom investeringer i utlandet og utlån denominert i svenske og danske kroner.

Prisrisiko
Konsernet er investert i en rekke aksjer og verdipapirer. Særlig den børsnoterte delen av porteføljen er sensitiv for prisrisiko. Det er ikke inngått noen form for sikring av denne typen risiko.

Morselskap		Konsern		
2019	2018	2019	2018	
Virkelig verdi av rentebytteavtaler				
-1 416	-2 562	3,9 % 40 MNOK forf. 22.09.21	-1 416	-2 562
-4 417	-5 439	3,5 % 50 MNOK forf. 21.05.25	-4 417	-5 439
1 256	1 189	1,7 % 100 MNOK forf. 04.02.26	1 256	1 189
-337	-422	2,0 % 50 MNOK forf. 06.01.27	-337	-422
785	-422	1,9 % 120 MNOK forf. 10.07.29	785	0
0	0	3,4 % 53 MSEK forf. 06.04.21*	-2 331	-4 583
-4 129	-7 235		-6 460	-11 817

Virkelig verdi av valutaterminer				
-114	0	70 MDKK1,32 forf. 02.03.20	-114	0
0	-1 416	3 MEUR 9,47 forf. 10.01.19	0	-1 416
-114	-1 416		-114	-1 416

Utlån i valuta (presentert i norske kroner)				
77 669	63 138	Utlån SEK	64 891	52 444
0	193 971	Utlån DKK	0	193 971
0	0	Innlån SEK	-9 140	-11 098
-78 159	-53 288	Innlån DKK	-78 159	-53 288
-490	203 820		-22 408	182 028

+ angir positiv verdi (eiendel), - angir negativ verdi (gjeld).

* 52 % av denne utgjør ikke en regnskapsmessig sikring og er balanseført i henhold til laveste verdis prinsipp som reduksjon av andel egenkapital i tilknyttet selskap. Øvrige rentebytteavtaler er ikke balanseført.

Note 11

Pantsettelsler og kausjon

Morselskap			Konsern		
2019	2018	Datterselskap	2019	2018	
11 065	9 540	Pantsatte datterselskap	0	0	
280 480	336 976	Ikke pantsatte datterselskap	0	0	
291 545	346 517	Sum	0	0	

Morselskap			Konsern		
2019	2018	Varige driftsmidler	2019	2018	
710	832	Pantsatte driftsmidler	433 920	610 532	
7 587	8 037	Ikke pantsatte driftsmidler	93 363	41 309	
8 298	8 869	Sum	527 283	651 841	

Morselskap			Konsern		
2019	2018	Gjeld som er sikret med pant	2019	2018	
386 325	555 357	Langsiktig gjeld	393 803	564 747	
301 375	126 519	Kortsiktig gjeld	303 037	128 226	
687 700	681 876	Sum	696 840	692 974	

Morselskap			Konsern		
2019	2018	Kausjonsansvar	2019	2018	
8 000	8 000	Ås Sentrum Øst AS	8 000	8 000	
9 140	11 098	Gullmaren Egendoms AB	0	0	
330 050	0	HM2 AS*	330 050	0	
347 190	19 098	Sum	338 050	8 000	

Morselskapet gjeld er hovedsakelig sikret gjennom at eiendommene i datterselskapene er pantsatt til fordel for morselskapets gjeld.

Det er avgitt en selvskyldnerkausjon på 250 MDKK for byggelån knyttet til HM2 AS som bygger Copenhagen Spectrum. Dette er et datterselskap i partnerskapet Langebro Eiendom ApS. Vår medeier i Langebro Eiendom ApS har stilt samme kausjon. Pr 31.12.19 er det trukket 258,5 MDKK på dette byggelånet. Pr 31.12.18 var det ikke trukket noe på byggelånet.

Note 12

Annen finansinntekt og finanskostnad

Morselskap			Konsern		
2019	2018		2019	2018	
Annen finansinntekt					
6 900	6 020	Annen renteinntekt	6 913	6 028	
35 312	1 684	Valutagevinst (agio)	35 312	1 684	
5 260	16 950	Gevinst ved realisasjon av aksjer og verdipapirer	5 260	16 950	
2 325	9 487	Inntekt på andre investeringer	2 325	9 487	
13	13	Annen finansinntekt	29	25	
49 810	34 154		49 839	34 175	

Annen finanskostnad					
23 032	18 056	Annen rentekostnad	23 293	18 327	
995	1 753	Valutatap (disagio)	995	1 753	
4 643	277	Tap ved realisasjon av aksjer og verdipapirer	4 643	277	
1144	715	Annen finanskostnad	1144	716	
29 814	20 800		30 075	21 073	

Note 13

Bankinnskudd

	2019
Bundne skattetrekksmidler utgjør	513

Note 14

Nærstående parter

Morselskap

Hathon Holding AS forestår den daglige driften av datterselskapene og fakturerer et administrasjonshonorar for dette. Konsernets finansieres under ett og det eksisterer interne mellomværende som renteberegnes. Det er ikke en forhåndsavtalt nedbetalingsplan på disse.

Videre er det enkelte utlån til og innlån fra aksjonærer og nærstående selskap. Disse renteberegnes. Det er ikke en forhåndsavtalt nedbetalingsplan på disse.

Se note 15 Fordringer og gjeld for mellomværende med nærstående selskap, samt balanseoppstillingen for utlån til tilknyttede/felleskontrollerte selskap.

Morselskap			Konsern	
2019	2018		2019	2018
Transaksjoner med nærstående				
15 644	14 650	Administrasjonshonorar fakturert fra Hathon Holding til datterselskap	0	0
262	262	Administrasjonshonorar fakturert fra Hathon Holding til nærstående selskap	262	262
-1 162	-1 126	Husleie	0	0
6 533	5 678	Renteinntekter fra tilknyttede/ felleskontrollerte selskap	6 533	5 678
-658	-225	Rentekostnader til nærstående/eiere	-658	-225

Inntekter er angitt med positive beløp, kostnader med negative beløp.

Husleiebeløpet over er eks. mva og felleskostnader. Utleier er datterselskapet Dronningens gate 6 AS.

Note 15

Fordringer og gjeld

Morselskap			Konsern	
2019	2018	Andre langsiktige fordringer (forfall over 1 år)	2019	2018
8 000	7 300	Utlån til ansatte	8 000	7 300
0	0	Periodisert meglerhonorar	1 946	2 049
911	1 140	Andre utlån	911	1 140
8 911	8 440	Sum	10 857	10 489

Morselskap			Konsern	
2019	2018	Andre kortsiktige fordringer (forfall under 1 år)	2019	2018
238 494	232 457	Fordring på datterselskap i konsernkontoordning	0	0
30 025	28 064	Fordring på konsernbidrag	0	0
581	572	Forskuddsbetalte kostnader	2 664	1 719
8	15	Tilgode merverdiavgift	131	239
2 368	1 776	Andre fordringer	2 910	1 796
271 475	262 884	Sum	5 705	3 754

Morselskap			Konsern	
2019	2018	Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	2019	2018
379 800	546 357	Andel lån forfall mellom 1 og 5 år	386 447	553 186
6 525	9 000	Andel lån forfall over 5 år	7 356	11 561
386 325	555 357	Sum	393 803	564 747

Morselskap			Konsern	
2019	2018	Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	2019	2018
298 825	98 575	Andel lån forfall under 1 år	300 487	100 282
2 550	27 944	Kassakreditt (ramme 45 MNOK pr 31.12.19)	2 550	27 944
301 375	126 519	Sum	303 037	128 226

Morselskap			Konsern	
2019	2018	Annen kortsiktig gjeld (forfall under 1 år)	2019	2018
25 000	25 000	Årets avsatte utbytte	25 000	25 000
0	16 099	Utbytte fra tidligere år, ikke utbetalt	0	16 099
3 061	2 987	Gjeld til datterselskap i konsernkontoordning	0	0
70 992	26 737	Avsatt konsernbidrag	0	0
114	1 416	Valutaterminer	114	1 416
3 918	3 003	Påløpte renter	3 918	3 003
983	875	Feriepenger	983	875
4 415	4 322	Lån fra Uppi Holding AS	4 415	4 322
0	0	Forskudd fra kunder	885	885
64	61	Andre påløpte kostnader	404	323
0	0	Uopptjent inntekt	18 044	17 775
21	4	Annen kortsiktig gjeld	597	644
108 568	80 506	Sum	54 359	70 343

Note 16

Skatt

Morselskap			Konsern	
2019	2018	Årets skattekostnad fordeler seg på:	2019	2018
5 713	-1 915	Betalbar skatt (før konsernbidrag)	0	-7 112
0	-345	Årets skatteeffekt av endret skattesats	0	-1 552
886	401	Endring utsatt skatt	-15 547	1 172
6 598	-1 859	Årets totale skattekostnad	-15 547	-7 493

Morselskap			Konsern	
2019	2018	Beregning av årets skattegrunnlag:	2019	2018
227 996	-35 902	Ordinært resultat før skattekostnad	205 850	-41 536
-30 954	1 938	Permanente forskjeller	-30 967	1 918
0	18 991	Underskuddsandel av investering i DS, TS og FKV	0	1 302
2 052	26 134	Verdireduksjon finansielle instr. vurdert til virkelig verdi	2 052	26 134
4 609	7 930	Nedskrivning på aksjer og andre verdipapir	4 609	7 930
5 545	835	Regnskapsmessig tap realisasjon av aksjer og andre finansielle instrumenter	5 545	835
0	77	Skattepliktig gevinst aksjer	0	77
827	1 792	3% av skattefrie inntekter etter fritaksmetoden	827	1 792
-2 325	-9 487	Tilbakeføring av inntektsført utbytte	-2 325	-9 487
-207 874	0	Overskuddsandel av investering DS, TS og FKV	-297 953	0
-243	-2 802	Reversering av tidl. nedskr. på aksjer mv. inntektsført i året	-243	-2 802
-5 260	-16 950	Regnskapsmessig gev. realisasjon av aksjer og andre finansielle instrumenter	-5 260	-16 950
-2 816	0	Fradrag fin. instrumenter	-2 816	0
0	0	Andre forskjeller	11 578	0
34 410	-881	Endring i midlertidige forskjeller	139 664	-4 232
25 967	-8 326	Alminnelig inntekt	30 561	-35 019
0	0	Anvendt fremførbart underskudd	-30 561	0
30 025	28 064	Mottatt konsernbidrag	0	0
-55 992	-19 737	Ytet konsernbidrag	0	0
0	0	Andre forskjeller	0	4 096
0	0	Årets skattegrunnlag	0	-30 924
0	0	Betalbar skatt	0	0

Morselskap			Konsern	
2019	2018	Oversikt over midlertidige forskjeller	2019	2018
139	156	Driftsmidler	46 723	152 016
944	35 779	Langsiktige fordringer og gjeld i valuta	944	35 779
0	0	Varebeholdning	-1 677	-1 677
-875	-1 215	Utestående fordringer	-875	-1 215
-407	-509	Gevinst- og tapskonto	-908	-1 135
		Periodisert meglerhonorar	1 946	2 049
-199	34 211	Sum	46 154	185 818
-114	-1 416	Aksjer og andre finansielle instrumenter mv	-114	-1 416
535	535	Andeler i selskap med deltakerfastsetting	535	535
0	0	Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	-363	-30 924
222	33 330	Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	46 212	154 012
-875	-1 215	Forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt/-skattefordel	-875	-1 215
1 097	34 545	Sum	47 087	155 227

241	7 600	Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22%)	10 359	34 150
-----	-------	--	--------	--------

Morselskap		Konsern	
2019	Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22% av resultat før skatt	2019	
50 159	22% skatt av resultat før skatt	45 287	
-52 016	Permanente forskjeller (22%)	-69 290	
8 456	Andre endringer	16 912	
6 598	Beregnet skattekostnad	-15 547	
2,9 %	Effektiv skattesats*	-8%	

* Skattekostnad i forhold til resultat før skatt

Note 17

Hendelser etter balansedagen

Korona-pandemien har også ringvirkninger i eiendomsbransjen. Omlag 17 % av Hathons leieinntekter er knyttet til leietakere som driver utadrettet virksomhet som butikk, treningssenter, frisør og lignende som i mer eller mindre direkte grad er berørt av tiltakene mot pandemien. Vi har en strategi om å bygge langsiktige partnerskap med våre leietakere som vi står fast ved i denne tiden. Derfor har vi bidratt i form av utsettelse og oppdeling av leiebetaling, samt leiereduksjon. Leieinntektene for 2020 vil derfor bli noe negativt påvirket, og det er foreløpig usikkert hvor mye. Vi har historisk hatt lite tap på fordringer, men kan komme til oppleve det i denne situasjonen.

Mange av de berørte leietakerne antas å kvalifisere for tilskuddsordningen fra staten, slik at de vil ha evne til å betale (deler av) husleien trass i inntektsbortfall. Videre er over to tredjedeler av leieinntektene våre fra leietakere som antas å være finansielt uberørt av pandemien og tiltakene, for eksempel offentlige leietakere.

Foreløpig er det ingen forhold som tyder på at vi får en vesentlig reduksjon i vår evne til å levere tjenester til våre leietakere. Vi har satt i verk kostnadsreducerende tiltak knyttet til felleskostnader i byggene våre.

Basert på statlige tiltakspakker som foreløpig er annonsert, vil Hathon antagelig ikke kvalifisere for midler fra dette, utover generelle utsettelser av for eksempel innbetaling av merverdiavgift.

Hathon har også noen pågående eiendomsutviklingsprosjekter, delvis i partnerskap, som kan bli påvirket. Ferdigstilling av disse er noe frem i tid, når markedsforholdene forhåpentligvis er mer normalisert igjen.

Utover eiendomsvirksomheten, har konsernet en del finansielle investeringer. Dette er delvis midlene som inngår i bankinnskudd pr 31.12.19 som ble plassert i finansielle investeringer i 2020. Det har vært et verdifall på disse i 2020. I perioden 01.01.20-15.04.20 har det vært et urealisert tap fra markedsbaserte finansielle investeringer på ca 38 millioner kroner. Dette urealiserte tapet fordeler seg på 23,4 millioner i aksjer og 14,6 millioner i rentefond. Vi forventer at verdiene normaliserer seg innen posisjonene skal realiseres. Likevel utgjør dette en betydelig kapitalreserve vi kan trekke på dersom vi skulle komme i en situasjon med strammere likviditet i den løpende eiendomsdriften.

Våre lånebetingelser er primært knyttet til LTV (loan to value), altså belåning i prosent av verdsettelse av eiendommene. Vi har hatt en forholdsvis konservativ belåning, og det fremstår lite sannsynlig at vi skal komme i brudd med disse betingelsene selv om vi skulle oppleve fall i virkelig verdi av eiendomsmassen.

Hathon sin stilling er derfor alt i alt god, selv om vi ikke er upåvirket av pandemien.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vik
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Hathon Holding AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Hathon Holding AS sitt årsregnskap.

Årsregnskapet består av: - Selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2019, resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og - Konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2019, resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	Etter vår mening: - Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter - Gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Hathon Holding AS per 31. desember 2019 og av selskapets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge - Gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til konsernet Hathon Holding AS per 31. desember 2019 og av konsernets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
---	---

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen, som vi innhentet før datoen for denne revisjonsberetningen.



Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avggi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

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

Oslo, 29. april 2020
BDO AS

Steinar Andersen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Hathon