

Årsrapport 2022



Hathon

Hausmanns Hus
– ferdigstilles i 2023



Innhold

4	Forord
10	Miljø
12	Nøkkeltall
16	Investeringer
20	Strategi
24	Eiendomsportefølje
28	Selskapsstruktur
29	Styret
32	Årsberetning
37	Regnskap
66	Revisors beretning

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 finansielle investeringer i aksjer og andre verdipapirer.

2022

Etter flere år med gode resultater ble det et moderat overskudd i 2022. De ekstraordinære resultatene de senere årene har vært drevet av utviklingsprosjekter i partnerskapene og inntekter fra den finansielle porteføljen, mens i 2022 har dette bidratt mindre. I tillegg er driftsresultatet lavere enn normalt på grunn av rehabilitering.

Selv om resultatregnskapet ikke viser de store utslagene, har det likevel vært et aktivt år. I midten av året ble Scandic Spectrum Copenhagen åpnet, som er et flott hotell på 632 rom som vi eier 50 % sammen med en partner. Videre har det vært intens byggeaktivitet i Hausmanns Hus. Første leietager flyttet inn i februar 2023, og arbeidet med ferdigstilling av bygget fortsetter gjennom året. Parallelt er vi i ferd med å rehabilitere nabobygget som opprinnelig huset Holms Hattefabrikk. Dette bygget får en spennende profil, hvor interiørdetaljer vil gjenspeile byggets historie.

I 2022 bygde vi også om et parkeringsareal i Asker sentrum til lokale for RE Gründerhus, en hub for oppstartsbedrifter i Asker-regionen, og nasjonalt kontaktsenter for nyskapning/gründerskap innen sirkulær økonomi.

Vi arbeider også videre med andre prosjekter, blant annet på solsiden av Tønsberg torg og i Risavika Havn. I Lysekil i Sverige arbeider vi både med det etablerte boligområdet i Norra Hamnen, samt Södra Hamnen som er i ferd med å vokse inn i sentrum av Lysekil.

Andre prosjekter i Sverige inkluderer bygg for Sahlgrenska Universitetssjukhuset i partnerskapet Sveanor, samt flere bolig- og kontorbygg i partnerskapet STOS. Videre er Ås et sted i vekst, senest synliggjort med fullføringen av Veterinærinstituttet i Ås. Vi har store planer i Ås sentrum, med et større næringsbygg.

Resultatregnskapet for 2022 endte litt i pluss. Likevel må selskapet betale ut et utbytte på nesten fem ganger så mye som resultatet. I dette utbyttet ligger det riktignok en avkastning til eierne på omtrent 0,5 %, men brorparten av utbyttet går til å betale særskatten på norsk eierskap (formuesskatt), og utbytteskatten som utløses for å kunne betale formuesskatten. Hathon har over mange år holdt tilbake og reinvestert overskudd som gjør at dette er mulig å håndtere. For selskaper som ikke har historiske overskudd å tære på, samtidig med at kostnader og renter stiger, må imidlertid dette være vanskeligere.

Noe av rettferdiggjøringen av formuesskatten synes å bygge på en forestilling om at flertallet av norske formuesskatteyttere nærmest svømmer i pengebinger i beste Onkel Skrue-stil, eller lever et dekadent liv i tråd med hovedpersonene i TV-serien Exit. Hvis dette hadde hatt rot i virkeligheten, hadde det vært lett å ha sympati for denne skatten. Men realiteten er at det aller meste av formuen man betaler skatt av, er bundet opp i produksjonsmidler og arbeidsplasser. Det vil si at når staten inndrar deler av dette gjennom formuesskatten, blir det tilsvarende mindre av produksjonsmidler og arbeidsplasser i Norge. Da blir det mindre behov for staten å trekke på Oljefondet, og dermed blir det mer investeringer i produksjonsmidler og arbeidsplasser utenfor Norges grenser.

Scandic Spectrum Copenhagen åpnet i
midten av 2022.



Forord

Vårt produksjonsmiddel er eiendom. Iblant kan man få inntrykk av at eiendom er et investeringsobjekt som faller inn i «pengebingekategorien», og at det bare er rimelig at dette beskattes hardt. Men dette er like mye et produksjonsmiddel som en fabrikk – vi dekker leietageres behov for en fysisk arbeidsplass hvor man kan møte sine kunder og brukere, enten det er et kontor, butikk, skole eller barnehage. Vi har flere større offentlige leietakere, og det viser at det kan være hensiktsmessig også for det offentlige å overlate risikoen for alt som kan skje til private, og heller betale en forutsigbar kostnad for å få dekket behovet for tak over hodet. Med stigende renter går vi kanskje også tilbake til en situasjon hvor det å eie eiendom er et håndverk, og ikke et investeringsobjekt. Det er en utvikling som i seg selv er positiv.

Nylig har det vært mye medieoppmerksomhet om minoritetsvernet i forbindelse med kraftutbygging. I forbindelse med skattlegging synes det ikke å være noe minoritetsvern, men derimot settes satser slik at flertallet unngår formuesskatt i det hele tatt. Et eksempel er at det er bred politisk enighet om at egen bolig skal ha en svært lav verdsettelse, mens investeringer i produksjonsmidler og arbeidsplasser (som i praksis må organiseres gjennom et selskap), skal ha vesentlig høyere verdsettelse. Det snakkes om at målet er å ta de med høy personlig formue, men det er virksomhetene man i praksis går løs på. Det rimer dårlig med at de fleste synes å ønske et aktivt næringsliv som bidrar til utvikling og arbeidsplasser.

Skal man ha et skattesystem som oppleves rettferdig må skattene gjelde alle. Et godt skattesystem skal være progressivt og satsene stigende. De færreste er uenig i at de som har mer, skal yte mer. Skattesystemet skal være omfordelende. Men det må innrettes på en måte som oppleves rettferdig. Så kan de skiftende stortingsflertall justere satsene opp og ned i tråd med egne overbevisninger. Men det er ikke rimelig at flertallet pålegger mindretallet en inndragning av eiendeler som flertallet aldri ser spor av.

I den forbindelse er det også verdt å nevne at staten synes å være fritatt for prinsippet om tæring etter næring, som de fleste andre må forholde seg til. Selv om finanspolitikken skal bidra med blant annet motkonjunktur-tiltak, er det fortsatt viktig at staten også må balansere inntekter og kostnader, som f.eks. en kommune må gjøre. Nå virker det som om at når handlingsregelen og makroøkonomiske hensyn egentlig setter strek for pengebruken, så løses dette ved å ukritisk skrive ut nye skatter. Det bidrar ikke til å øke tilliten til våre politikere. Politikernes rolle er å prioritere, og det må innebære å prioritere bort sløsing og unødvendig pengebruk. Det går blant annet mye penger til unødvendig administrasjon. Det virker som om noe er blitt glemt i jakten på stemmer.

Vi skal være glade for at vi ikke har arvelige privilegier i Norge lenger. Men det har blitt en liten, men mer synlig gruppe av arvinger som ikke synes å ha hovedfokus på å videreutvikle og videreføre verdiskapningen fra tidligere generasjoner, men heller på personlig forbruk og luksus. Det er ikke en heldig utvikling, og kunne kanskje vært et argument for en moderat arveskatt. Men den må i så fall ha et bredt grunnlag og lave satser, i stedet for å bli et ensidig beslag av enkeltes livsverk. Det vil virke demotiverende på de med skaperkraft, samt bidra til å presse de som lykkes ut av landet.

I flere epoker i mange land har adel og andre grupper av mennesker møtt en grusom skjebne, da de har vært mislikt av makthaverne. Nå er det heldigvis slik at når man skal «ta de rike», så nøyer man seg med å gi de sterke økonomiske incentiver til å forlate landet, gjennom å tappe virksomhetene deres tilstrekkelig. Selv om betydningen for folketallet er beskjedent, er det synd at de menneskene som har stått i bresjen for å skape noe i næringslivet skal landsforvises. Det er faktisk engasjerte gründere som må til for å bygge noe nytt på en plattform av det norske samfunnet, med stabile rammevilkår og høyt utdannet arbeidskraft. Det er synd at staten har blitt så rik at den ikke lenger trenger sine egne innbyggere. Uten videreutvikling og kontinuerlig forbedring, råtner man på rot.

Før skulle vi skape og så dele. Nå sendes mange av skaperne ut av landet, så da får vi som blir igjen, nøye oss med å dele rentene fra Oljefondet.

Når alt dette er sagt, Norge har mange fornuftige mennesker, og i en alder av 76 er jeg fortsatt optimist så lykke til.



Halgrim Thon

Deler av Nordbo restauranten i Scandic Spectrum.



Hausmanns Hus

8



Vi er stolte av å vise frem nye Hausmanns Hus.
Se mer informasjon på: www.hausmannshus.no

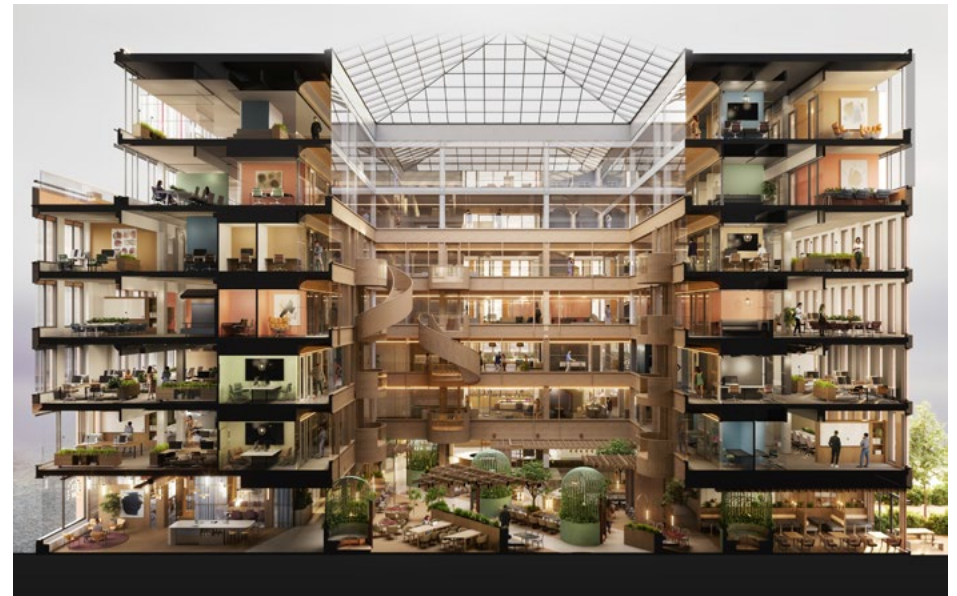


Fremtidsrettede lokaler i byens hjerte

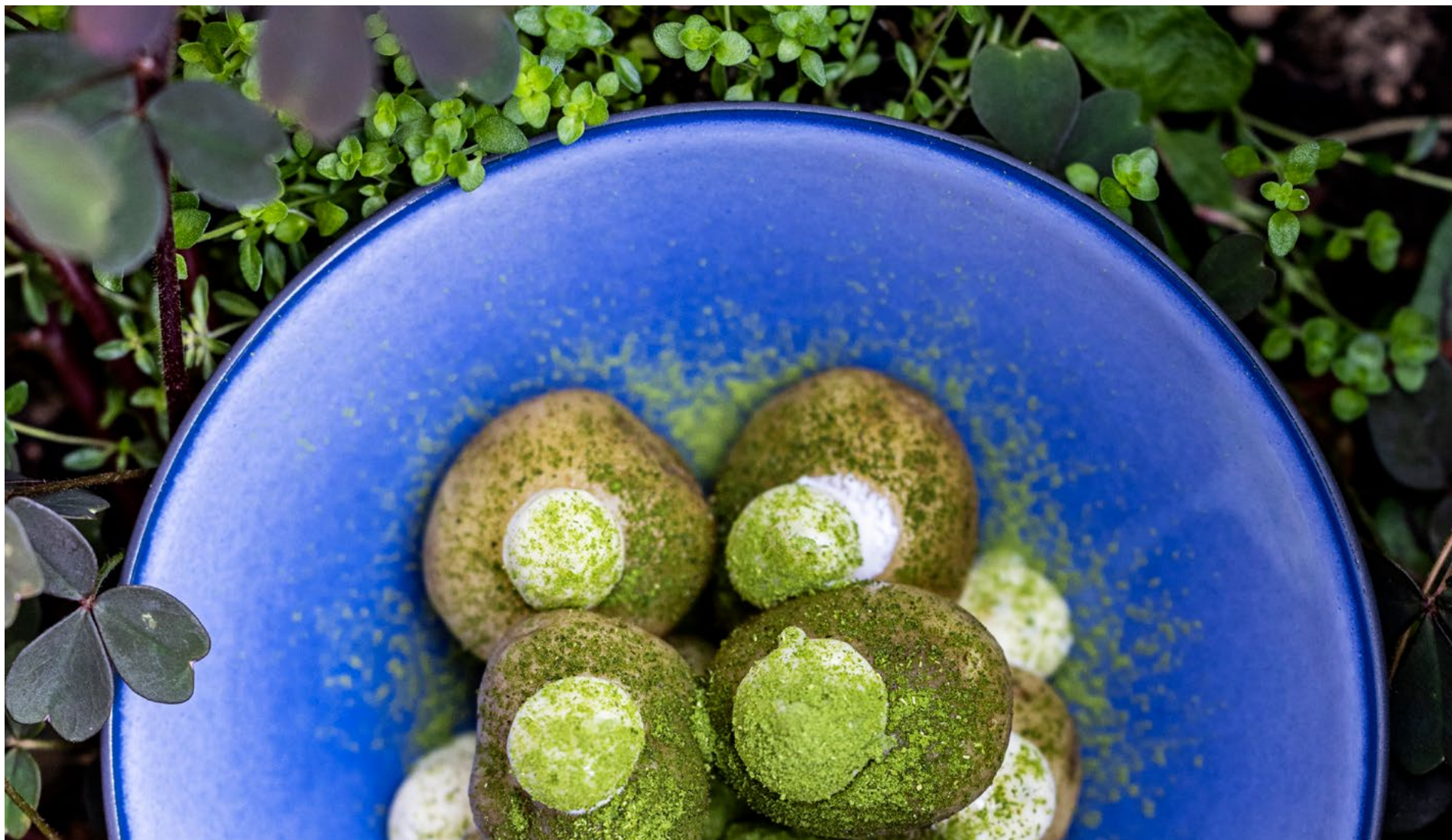
Hausmanns Hus nærmer seg ferdig totalrehabilitert, og vil i løpet av 2023 fylles opp med leietagere. Dette er en viktig milepæl for oss i Hathon, og vi er godt fornøyd med hvordan resultatet ser ut til å bli. Første leietager flyttet inn allerede i februar 2023, og bygget ferdigstilles suksessivt ettersom leietagerne flytter inn. Bygget er på 11 000 kvm, har utgang til egen bakgård, og direkte tilknytning til nabobygget Calmeyers gate 12 på 1 900 kvm som rehabiliteres i 2023.



Hausmanns Hus blir som første bygg i Norge sertifisert med Smart Building Certification (SBC)



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.

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.

Ved totalrehabilitering og nybygg sertifiserer og prosjekterer vi for bærekraftig drift over tid.

ISO 14001 - Miljøledelse

Hathon Holding AS er sertifisert av DNV GL i ISO 14001 - Miljøledelse som forvalter av næringseiendommer.

Vi arbeider kontinuerlig med miljøtiltak for å forbedre oss med tanke på FN's bærekraftsmål, med et særskilt fokus på følgende:



I 2022 har driften vært relativt normal, med unntak av at Hausmanns gate 21 og Calmeyers gate 12 fortsatt har vært under rehabilitering. Vi forventer at disse to byggene i 2023, og i enda større grad i 2024, vil gjøre porteføljen vår mer energieffektiv. Energiforbruket var i 2022 155 kWh per kvm, noe som var en økning fra 142 i 2021. Vannforbruk er også et område under stadig økende fokus, og vi jobber løpende for å få dette ned, da det spiller rett inn på bærekraftsmålene.

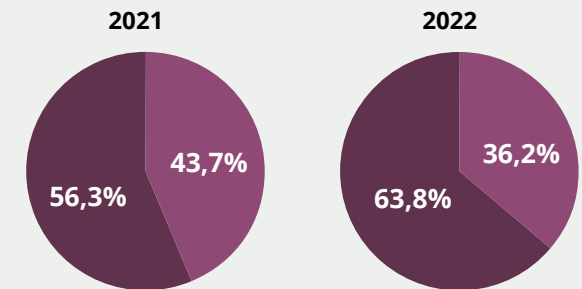
Avfallshåndteringen viser at usortert avfall øker en del i forhold til fjoråret, fra 56,3 % til 63,8 %. Totale avfallsmengder synker imidlertid fra i fjor.

Miljøoppfølgingssystemet som vi implementerte i fjor, gjør at tallene blir lettere tilgjengelige og at vi løpende kan følge med på utviklingen fra bygg til bygg.



Sorteringsgrad

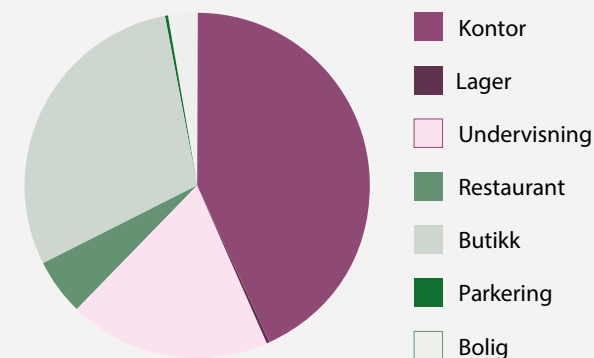
■ Usortert ■ Sortert



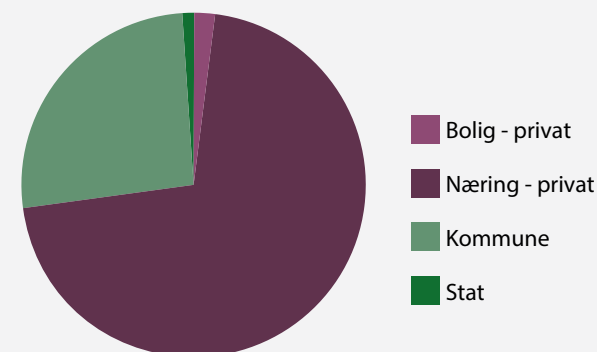
Fordelt sortert avfall	2021	2022
Plast	0,0 %	2,7 %
Matavfall	10,7 %	21,6 %
Papp/ papir	82,3 %	70,0 %
Plastfolie	4,3 %	1,6 %
Glass	2,7 %	3,5 %
Annet	0,0 %	0,7 %

Beløp vises i tusen kr	2022	2021	2020
Resultat			
Driftsinntekter	67 581	68 896	78 383
Driftsresultat	9 968	15 472	24 713
EBITDA	32 325	36 351	49 128
Resultat etter skatt	7 551	155 741	123 062
Soliditet			
Bokført egenkapital	794 369	814 148	681 443
Egenkapitalandel	41 %	49 %	47 %
Eiendeler	1 958 021	1 669 307	1 461 687
Likviditet			
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	4 682	13 695	33 999
Likviditetsreserver ¹⁾	91 382	23 372	76 542
Markedsbaserte likvider ³⁾	112 874	299 147	275 301
Ordinære avdrag lån neste 12 mnd	10 276	14 603	14 432
Rentedekningsgrad ²⁾	1,2	1,8	2,3
Finansiering			
Rentebærende gjeld	1 024 356	762 745	705 482
Gjenværende løpetid lån	0,8	1,4	2,1
Gjennomsnittlig rentesats	3,32 %	2,69 %	3,00 %
Rentesikring	31 %	42 %	51 %
Eiendom			
Årets investeringer i eiendom	238 297	110 917	14 192
Leieinntekter	65 830	67 574	76 891
Ledighetsgrad ⁴⁾	30,5 %	29,3 %	9,4 %
Bokført verdi eiendomsportefølje	975 763	754 622	517 820

Utleid arealtype 2022



Leietagerfordeling 2022


¹⁾ Bankinnskudd + ubenyttet kassakreditt

²⁾ (Driftsresultat + avskrivninger/nedskrivninger)/rentekostnader

³⁾ Markedsbaserte aksjer og obligasjoner

⁴⁾ Ledighet inkluderer bygg som er under rehabilitering per 31.12



Hathon fokuserer på eiendomsinvesteringer hovedsakelig i Norge, Sverige og Danmark. Eiendomsinvesteringene inkluderer både langsiktige eiendomsbesittelser og flere spennende utviklingsprosjekter.





Scandic Copenhagen Spectrum åpnet dørene for besøkende i juni 2022, og er med sine 632 rom Scandics største hotell. Hotellet er på hele 42 000 kvm inkludert parkeringsplasser. Vår eierandel gjennom vårt partnerskap Langebro Eiendom ApS er på 50%.

Scandic Copenhagen Spectrum



Hotellet ligger sentralt i København på Kalvebod brygge, og tilbyr blant annet spa- og velvære-avdeling, to restauranter, bar på takterassen og store event-områder. Velværeavdelingen er inspirert av de nordiske skoger, fjord og fjell.

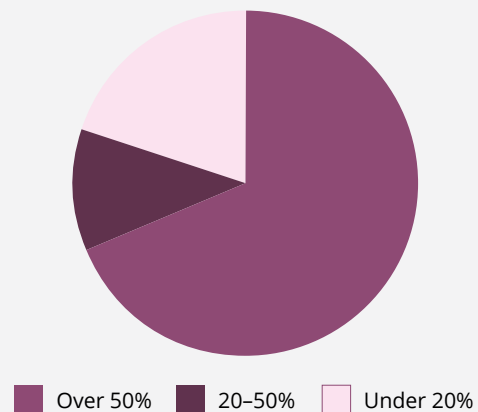


Investeringer

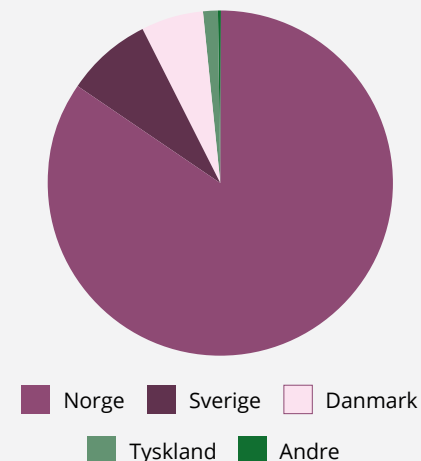
Hathon forvalter investeringer i datterselskaper hvor vi eier mer enn 50 %, partnerskap hvor vi eier mellom 20 og 50 %, samt finansielle investeringer i noterte og unoterte verdipapirer hvor vi eier under 20 %.

Investeringene fordeler seg over flere land, men med en hovedvekt i Norge. Investeringer i datterselskaper er strategisk sett noe vi skal forvalte, utvikle og eie i lang tid, og er normalt ikke tilgjengelig for salg. Våre partnerskap fokuserer på utvikling av eiendomsprosjekter, som kan selges når prosjektene er ferdigstilt, mens våre rene finansielle investeringer kan være av mer kortsiktig karakter, avhengig av markedsutvikling og vårt behov for kapital.

Verdi av investeringer fordelt på eierandel



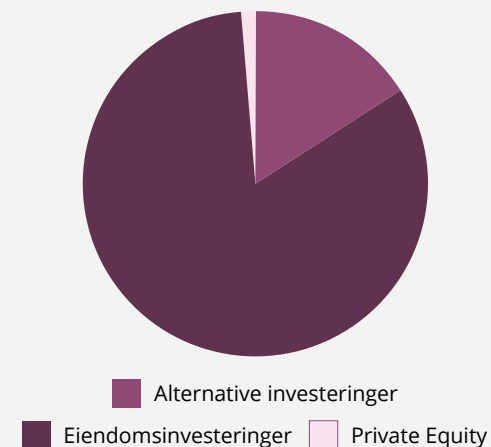
Verdi av investeringer fordelt på land



Verdipapirer

Hathon har investeringer i noterte og unoterte verdipapirer. Vårt tidsperspektiv for investeringene varierer en del, og avhenger av likviditeten på investeringen samt vår overordnede strategi for den enkelte investering. Investeringene i noterte verdipapirer anses å være en del av likviditetsreservene i selskapet. I 2022 er alle investeringene i noterte verdipapirer i aksjer.

Verdi av investeringer i unoterte verdipapirer



Unoterte investeringer

To av våre investeringer i unoterte verdipapirer er i Utstillingsplassen Eiendom AS og Pre Diagnostics AS.

I Utstillingsplassen har vi investert over 60 millioner kroner. Utstillingsplassen har, med røtter helt tilbake til 1852, vært en sentral aktør i Hamar og byens utvikling. I dag er det innlandets største eiendomsselskap.

Eiendomsmassen omfatter hoteller, handelseiendommer og kontor, boligprosjekter for eksisterende og kommende generasjoner og næringsprosjekter som legger til rette for vekst og verdiskapning. Selskapet opererer nasjonalt og over landegrenser, alene eller sammen med andre. Utstillingsplassen har i dag 22 ansatte, fordelt over avdelinger for eiendom og prosjekt, økonomi og drift. Utstillingsplassen forvalter både egne datterselskaper og en rekke tilknyttede selskaper.

Investeringen vår i Pre Diagnostics er på 7 millioner kroner. Pre Diagnostics er et innovativt norsk diagnoseselskap som søker å skape verdier for pasienter, partnere og investorer ved å utvikle banebrytende og pasientvennlige, in-vitro diagnostiske (IVD) produkter for tidlig oppdagelse av sykdommer. Pre Diagnostics har som mål å være ledende innen diagnostisering av tidlig Alzheimers sykdom. Selskapet ble etablert i 2013, har en liten organisasjon, og en strategi som går ut på samarbeid med et nettverk av partnere innenfor næringen



Ciceron

– Boligprosjekt på Mashuggskajen i Gøteborg.



Fylkets hus i Steinkjer

– Næringsbygg som skal huse Trøndelag fylkeskommune.

Moerveien 10

18



Visjon mot et fremtidsrettet vekstmiljø på Ås

Ideen bak M10 er et bærekraftig og fleksibelt næringsbygg, av høy kvalitet og med lang levetid. Gjennomgående bruk av massivtre gir lyse og oppløftende interiører, som knyttes sammen av et frodig og levende atrium.

Utvendig brer et pustende klimaskall seg rundt byggets etasjer og gir nye dyrkbare flater til de grønne omgivelsene. Som et tre slår M10 røtter i Ås samtidig som det puster nytt liv og nye muligheter i det voksende bymiljøet. Bygget blir identitetssterkt, og lar seg definere av sine brukere. Med over 13 000 m² næringsareal skapes en ny og spennende møteplass for over 650 ansatte. M10 vil tilrettelegge for morgendagens næringsmiljø på Ås.

Det nye Ås er i fremvekst. Regionale planer utpeker Ås som knutepunkt, noe som videre forsterkes av samlokaliseringen og utbyggingen av NMBU. Befolkningsveksten estimeres til 37% innen 2040 og nye områdereguleringer vil tilrettelegge for fornyelse av Ås sentrum.



Med sin gode tilknytning til Oslo og hele Akershus kombineres både urbane og landlige kvaliteter med ypperlig tilgjengelighet og et unikt næringsmiljø.

Strategi

Hathon – preferert partner i næringseiendom

Preferert

Vi skal i kraft av kvaliteten på våre eiendommer og tjenester bli foretrukket som utleier for lang-siktige 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

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

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

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

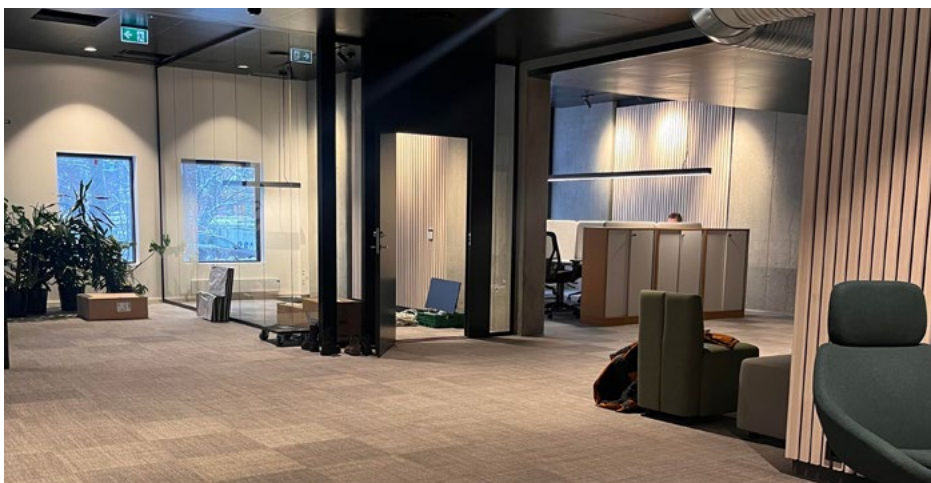
Calmeyers gate 12



Totalrenovering av bevaringsverdig kontorbygning på ca 1 900 kvm. Bygget var opprinnelig en hattefabrikk, tegnet av en av datidens fremste arkitekter, Henrik Nissen i 1885. Renoveringen er basert på å eksponere historiske kvaliteter i bygningen for å opprettholde bygningens identitet, samtidig som bygningen tilføres full teknisk opprustning. Bygningen har etter en renovering på 1980-tallet vært en ren kontorbygning med Utlendingsdirektoratet som leietaker, inntil den pågående totalrenoveringen.

Hele det opprinnelige bygningsvolumet er bevart i sin opprinnelige form. Istandsettelse av murverk og takkonstruksjoner har vært nødvendig, samtidig som tak- og bærekonstruksjoner er blitt forsterket for å tåle dagens krav. Konstruksjonene er gjort delvis synlige for å fremheve bygningens særtrekk og alder.

Bankveien 14



Oppussing av lokaler i Bankveien 14 ble påbegynt og ferdigstilt i 2022, og leietager flyttet inn til nyttår. Det ble et flott og moderne lokale, som vil huse RE Gründerhus, et steinkast fra Asker togstasjon. Lokalet er på nærmere 1 000 kvm.

Hathon er investert i en meget solid eiendomsportefølje, med leietagere innen flere bransjer. Videre inngår selskapet i flere gode partnerskap, og er inne som investor i en rekke ulike selskaper. Hathon har en liten, men effektiv organisasjon, med dyktige medarbeidere som er viktige for selskapets videre utvikling og vekst.



Hausmanns gate 21, Oslo

10 836 m²



Risavika Havnering 224, Sola

6 430 m²



Åsenveien 12, Nordre Follo

3 100 m², næringsseksjon



Calmeyers gate 12, Oslo

1 926 m²



Haugesundgate 27, Stavanger
7 396 m²



Øvre Langgate 40/42, Tønsberg
1 971 m²



Moerveien 10, Ås
3 515 m²



Bankveien 11, Asker
1 642m², næringsseksjon



Rådhusgata 2, Oslo
4 339 m²



Bankveien 14, Asker
1 927 m², næringsseksjon



Durudveien 37/39, Bærum
1 838 m²



Södra Hamnen, Lysekil, Sverige
20 000 m²



Camilla Collets vei 11 A og B, Oslo
1 090 m², seksjoner



Dronningens gate 6, Oslo

2 868 m²



Torvet 1, Tønsberg

1 022 m²



Øvre Slottsgate 15B, Oslo

1 397 m²



Moerveien 4, Ås

623 m², seksjoner



Storgaten 35/37, Tønsberg

2 971 m²



Moerveien 2, Ås

1 315 m², seksjoner



Åsheimkvartalet, Ås

3 309 m², næringsseksjoner



Norra Hamnen, Lysekil, Sverige

40 000 m²



Sveanor Fastigheter, Sverige

Prosjekter og utvikling



Utstillingsplassen Eiendom

270 000 m², 250 000 m² utviklingsvolum



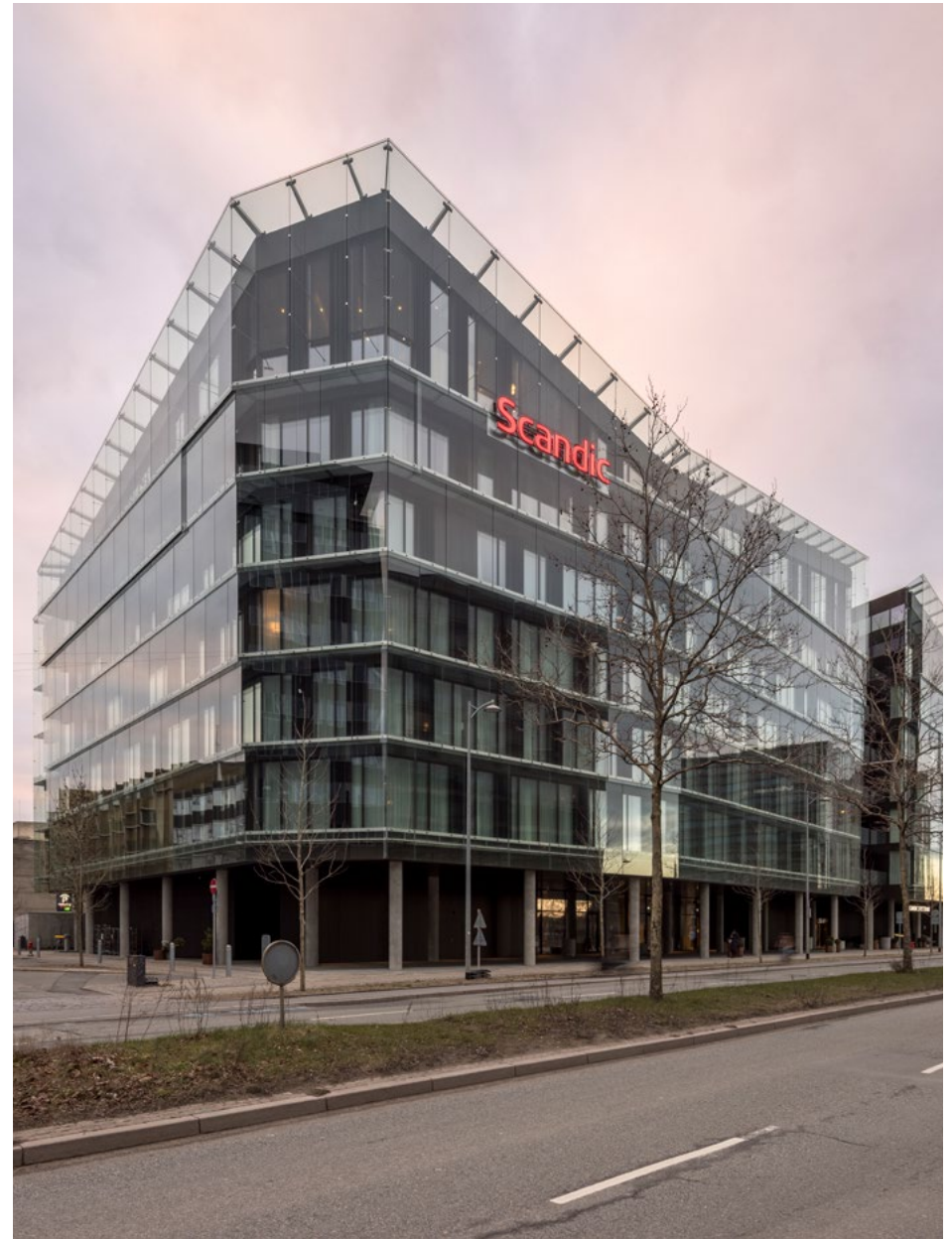
Lindens Torg, Kungsbacka, Sverige

7 000 m²



Stos Fastigheter, Stockholm

Prosjekter og utvikling



Scandic Spectrum, København

42 000 m²

Konsernstruktur

28

Datterselskap	Leienivå (mill.kr)	Adresser	Sted	BTA
Torvet 1 AS	6,6	Torvet 1	Tønsberg	1 022
		Øvre Langgate 40/42	Tønsberg	1 971
		Storgaten 35/37	Tønsberg	2 971
Dronningens gate 6 AS	4,9	Dronningens gate 6	Oslo	2 868
Rådhusgata 2 Oslo AS	11,9	Rådhusgata 2	Oslo	4 339
Haugesundgate 27 AS	11,4	Haugesundgate 27	Stavanger	7 396
Risavika Havnering 224 AS	1,2	Risavika Havnering 224	Sola	6 330
Åsenveien 12 AS	5,9	Åsenveien 12	Nordre Follo	3 103
Moerveien 10 AS	4,1	Moerveien 10	Ås	3 512
Hausmannsgate 21 AS	-	Hausmanns gate 21*	Oslo	10 493
	-	Calmeyers gate 12*	Oslo	1 926
Gullmaren Egendoms AB	-	Södra Hamnen 1:114**	Lysekil, Sverige	20 000
Bankveien 11 & 14 AS	3,6	Bankveien 11	Asker	1 642
		Bankveien 14***	Asker	1 927
Øvre Slottsgate 15B AS	2,5	Øvre Slottsgate 15B	Oslo	1 397
Durudveien 37/39 AS	3,0	Durudveien 37/39	Bærum	1 838
Camilla Colletts vei 11 AS	2,2	Camilla Colletts vei 11	Oslo	1 090
Nedre Sem Barnehage AS	0,3	Semsveien 152	Asker	351
Ås Sentrum Øst AS – 80%	9,5	Åsheimkvartalet	Ås	3 310
		Moerveien 2	Ås	1 221
		Moerveien 4	Ås	694
67,1				79 401

* Eiendommen var under rehabilitering i 2022, og har ikke vært utleid.

** Eiendommen består av eldre bygningsmasse som ikke leies ut.

*** Eiendommen var delvis under rehabilitering i 2022, og har ikke vært utleid hele året.

Partnerskap	Eierandel
Langebro Eiendom ApS	50 %
HM 2 A/S	
Scandic Spectrum	København, Danmark
STOS Fastigheter AB	20 %
Sundt Boande i Sverige AB	
Boligprosjekt Cesar	Haninge, Sverige
Boligprosjekt Alby	Botkyrka, Sverige
Nordr Kommersiellt AB	
Kontorprosjekt Hagaterrasser	Solna, Sverige
Kontorprosjekt VGon	Mölnadal, Sverige
Norra Hamnen i Lysekil AB	49 %
Norra Hamnen/Gamlestan	Lysekil, Sverige
Sivik 1:14	Lysekil, Sverige
Sveanor Fastigheter AB	20 %
Spesialistsykehus	Haninge, Sverige
Sahlgrenska Life	Göteborg, Sverige
Kungsbacka Holding AS	41 %
Lindens Torg	Kungsbacka, Sverige

Andre eiendomsinvesteringer	Eierandel
Utstillingsplassen Eiendom AS	13 %
Innlandets største eiendomsaktør	Hamar
Berlin Property Invest II AS	11 %
Boligutleie	Berlin
Topcamp AS	8 %
Ferieparker i hele Norge	Oslo

Styret



Halgrim Thon
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
Styremedlem og daglig leder/eiendomssjef

Han er utdannet siviløkonom ved Universität St. Gallen og har arbeidet i Hathon siden 2005. Før dette var han ansatt i Nestec SA.



Tron Harald Bjerke
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.



Jorunn Marie Thon
Styremedlem

Hun er utdannet M.phil. in Health Promotion ved Universitetet i Bergen og har erfaring fra helse-fremmende og forebyggende arbeid innenfor offentlig og frivillig sektor. Hun er for tiden leder for frivillighet, arbeid og inkludering ved NaturKulturHelse-senteret i Asker (NaKuHel Asker).



Jon Erik Garås
CFO og styremedlem

Han er siviløkonom fra Norges Handelshøyskole og stats-autorisert revisor. Han arbeidet tidligere i PwC, herunder var han utleid en lengre periode til Norges Bank Investment Management, hvor han blant annet arbeidet med forvaltningen av Oljefondets eiendomsportefølje.

Hathon – Støttespiller til idrettstalenter

30

Hathon er stolt støttespiller av Team Fosen Yard, Norges beste skiskytterteam, sammensatt av løpere som puster Skiskytterforbundets elite-landslag i nakken. Teamet skal rekruttere løpere til Skiskytterforbundets elitelag. Vi gleder oss til å følge utviklingen til laget i tiden som kommer.

Laget har hatt en god sesong, med gode resultater både nasjonalt og internasjonalt. En av utøverne på laget deltok på det canadiske laget under VM i Oberhof, og gjorde blant annet en meget god stafettetappe. Tidligere utøvere på laget, som Vetle Sjøstad Christensen og Filip Fjeld Andersen, har deltatt og gjort det meget godt på ypperste nivå, og målet er å utvikle unge skiskyttere til å etablere seg i seniorklassen på et høyt nasjonalt og internasjonalt nivå. Kanskje vil vi se enda flere nye utøvere fra Team Fosen Yard på et landslag også i fremtiden? Laget består av elitelag og juniorlag for herrer samt et damelag. Det blir spennende å følge alle de flinke talentene videre i sine karrierer.



Ved hjelp av noen utøvere fra Team Fosen Yard, kunne Hathon stille lag i Holmenkollstafetten i 2022. Stafetten gikk meget bra, og det var en fin måte å bli litt bedre kjent med utøverne vi støtter.



I 2022 har Hathon også støttet langrennsløperen Ingvild Flugstad Østberg i hennes mål om å komme tilbake til verdenstoppen i langrenn. Sesongen hennes har gått meget bra, og hun er på full vei tilbake der hun var. Vi er stolte av å ha bidratt til hennes fine utvikling.



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 eiendoms-prosjekter i Skandinavia. Vi skal investere i sentrale og fleksible næringseiendommer.

Selskapet deltar også i andre selskaper med lignende virksomhet og er lokalisert sentralt i Oslo.

Rettvisende oversikt

Det regnskapsmessige resultatet er positivt. Underliggende drift på heleide eiendommer er fortsatt god, mens partnerskapene i år bidrar med et resultat som er preget av at det ikke er realisert noe vesentlig der i året som gikk. Utbytter gjør at finansinntektene er relativt høye.

Konsernets leieinntekter er nesten på nivå med 2021. Bygget som var under totalrehabilitering i fjor, har vært det også i 2022. Ellers er det ingen vesentlige forhold knyttet til leieinntektene i året som gikk.

Avskrivninger er helt på linje med 2021. Annen driftskostnad er noe høyere enn i 2021, men innenfor normale svingninger i forbindelse med driften av eiendomsporteføljen.

Vi ser en betraktelig nedgang i netto finansposter i 2022 sammenlignet med året før. Dette har særlig å gjøre med den negative effekten fra partnerskapene, i kombinasjon med at verdiendringen i den børsnoterte porteføljen har vært svak. Vi ser også at rentekostnadene har vært stadig økende gjennom året som gikk. I motsatt retning trekker høyere mottatte utbytter.

Konsernets egenkapital er redusert fra 49 % i fjor til 41 % i år. Dette skyldes hovedsakelig at belåningen har økt i løpet av året. I morselskapet er fond for vurderingsforskjeller i egenkapitalen redusert med 65,5 millioner kroner. Det skyldes en reduksjon i differansen mellom bokført verdi av datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet og anskaffelseskost av de samme investeringene. Egenkapitalen går også ned ettersom avsatt utbytte er høyere enn resultatet. Dette er en direkte konsekvens av økt skatt på formue og utbytte.

En høyere andel av gjelden til kredittinstitusjoner er per 31.12.22 kortsiktig, sammenlignet med 31.12.21. Årsaken til dette er forfallsstrukturen på gjelden. Det meste av gjeld til kredittinstitusjoner består av lån med en gjenværende løpetid på under 1 år ved årsskiftet. Normalt rulleres lånene ved forfall, vanligvis med 1 til 3 års løpetid. Det er i løpet av året betalt avdrag på gjeld på 15,6 millioner kroner. Netto innskudd på kassekreditten i løpet av året var på 5,7 millioner kroner. I 2022 har tatt vi opp mer lån grunnet relativt høy investeringsaktivitet i våre eiendommer. Totalt sett har dette medført en økning i gjeld til kredittinstitusjoner med omtrent 261,6 millioner kroner. Bygget som var under totalrehabilitering i 2022, og som gjør at investeringsaktiviteten har vært høy, er nå utleid til mva-pliktige leietagere som flytter inn i løpet av 2023. Dette har medført at Hathon får/ har fått tilbake store deler av mva-kostnaden av investeringen (25%) i bygget.

Konsernets kontantstrømoppstilling viser at operasjonelle aktiviteter genererte en kontantstrøm på 4,7 millioner i 2022. Dette er ned

fra 13,7 millioner i 2021. Avvik mellom kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter og driftsresultat skyldes i hovedsak betaling av renter 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 negativ kontantstrøm hovedsakelig grunnet store investeringer i pågående prosjekter. Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter er positiv med 230,9 millioner, hovedsakelig på grunn av at belåningen har økt.

Kontantbeholdningen for konsernet ved utgangen av året var 80,6 millioner kroner.

Ved årsskiftet utgjør disponible likvider og trekkrettigheter cirka 91,4 millioner kroner. Av dette er ca 10,8 millioner kroner ubenyttet kassakreditt, som har en totalramme på 20 millioner kroner pr. årsskiftet. I tillegg til dette anses børsnoterte aksjer og rentepapirer med god likviditet som en del av likviditetsreserven. Likviditetssituasjonen er god ut ifra nivået på de løpende betalingsforpliktelsene.

I 2022 har vi presisert prinsippet for nedskrivningsvurderinger av eiendommer og i denne forbindelse gjort en justering av sammenligningstallene for 2021. Det vises til note 1 for nærmere informasjon.

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 2022 gir en rettviseende 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 investere i eiendom med sentral beliggenhet tilknyttet offentlig kommunikasjon og inngå lange leiekontrakter med solide motparter.

Gjennom innlån både i konsernet og tilknyttede selskap er vi eksponert for endringer i markedsrenten som påvirker vår rentekostnad og dermed vårt resultat. Eksponeringen er hovedsakelig mot de skandinaviske interbankrentene NIBOR, STIBOR og CIBOR. Vi sikrer normalt om lag 30-50 % av vår eksponering mot markedsrenter.

På grunn av 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 2022 var denne akkumulerte urealiserte valutagevinsten 15,7 millioner (7,5 millioner i fjor). Økningen skyldes at den norske kronen har svekket seg. Valutamarkedet er volatil 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 innlån i valuta.

Hathon investerer i både børsnoterte og andre aksjer, og er dermed eksponert mot verdissingninger 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

Eksposeringen 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. De vesentligste utlånene er til partnerskap innenfor eiendomsprosjekter. 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 forskuddsfakturerings, depositum og garantier for husleie har historiske kredittap vært lave.

Likviditetsrisiko

Likviditeten i morselskapet og konsernet vurderes som god. Vi styrer normalt mot å unngå større kontant-beholdninger, men i den løpende driften anses likvide, børssnoterte 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 finansieringsgrad (loan to value) godt innenfor de alminnelige maksimalgrensene som bankmarkedet legger til grunn for utlån til næringseiendom.

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.

Siden sommeren 2022 har inflasjon og de generelle markedsrentene økt kraftig i alle land hvor vi er eksponert for renteforholdene, det vil si Norge, Sverige og Danmark. Dette påvirker leieinntektene våre positivt siden de inflasjonsjusteres. Imidlertid øker rentekostnaden. Deler av gjelden er rentesikret og dermed ikke påvirket av økte renter. Vi ser også at bankene praktiserer en noe mer konservativ låneutmåling enn tidligere. På grunn av at vi har hatt en noe konservativ belåning er vi godt rustet for fremtiden, selv om makroforholdene for eiendom er mindre gunstig enn på en god del år.

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapsloven § 3-3 bekreftes det at forutsetningen for fortsatt drift er til stede.

Arbeidsmiljø og likestilling

Hathon hadde 10 ansatte (9 årsverk) ved utgangen av 2022. Styret anser arbeidsmiljøet for godt og det er ikke iverksatt spesielle tiltak av betydning for arbeidsmiljøet. Sykefraværet har i 2022 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 fire 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. Vi har utarbeidet etiske retningslinjer for våre ansatte som er tilgjengelig på våre hjemmesider.

Hathon Holding AS har tegnet styreansvarsforsikring som dekker ansvar for formueskade som skyldes krav fremsatt mot konsernets styremedlemmer eller daglig leder som følge av en påstått ansvarsbetingende handling eller unnlatelse.

Ytre miljø

Vår virksomhet kan påvirke det ytre miljø i form av avfall, energibruk, støy, støv, vibrasjoner i forbindelse med eiendomsdrift, 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).

Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Hathon har ingen forsknings- eller utviklingsaktiviteter.

Redegjørelse for foretakets utsikter

I årsberetningen til regnskapet for 2021 forventet styret et mer normalt regnskapsmessig resultat for 2022, og lavere enn i 2021 før effekt av finansporteføljen. Driftsresultatet ble lavere, som forventet. I tillegg har finansporteføljen levert negative resultater, slik at totalresultatet for 2022 ble relativt moderat, og vesentlig redusert sammenlignet med 2021.

I siste halvdel av 2023 starter flere leieforhold i bygget som var under totalrehabilitering i 2022. Dette vil dra opp leieinntektene til neste år, og gi et høyere driftsresultat. Full effekt av utleie i dette bygget vil imidlertid ikke komme før i 2024. Det er ikke planlagt vesentlige salg i partnerskapene i 2023.

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

Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som er av betydning for bedømmelsen av regnskapet.

Oslo, 23. mars 2023
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

Styret i Hathon Holding AS



Regnskap

38	Resultatregnskap	53	Note 6 Datterselskap
39	Balanse	56	Note 7 Tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet
42	Egenkapitaloppstilling	58	Note 8 Annen finansinntekt og finanskostnad
44	Kontantstrømoppstilling	59	Note 9 Finansiell markedsrisiko
46	Noter til regnskapsrapportering	60	Note 10 Markedsbaserte finansielle omløpsmidler
46	Note 1 Regnskapsprinsipper	60	Note 11 Aksjer og andeler i andre selskaper
50	Note 2 Nærstående parter	61	Note 12 Skatt
50	Note 3 Driftsinntekter	63	Note 13 Pantsettelsler og kausjon
51	Note 4 Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor	64	Note 14 Fordringer og gjeld
52	Note 5 Varige driftsmidler	65	Note 15 Bankinnskudd
		65	Note 16 Aksjekapital og aksjonærinformasjon
		66	Revisors beretning

Resultatregnskap

Morselskap			Konsern		
2022	2021	Beløp vises i tusen kr	Note	2022	2021
Driftsinntekter					
34	20	Leieinntekter		65 830	67 574
20 082	17 494	Andre driftsinntekter	2	1 750	1 322
20 115	17 514	Sum driftsinntekter	3	67 581	68 896
Driftskostnader					
-14 137	-13 982	Lønnskostnad	4	-14 137	-13 982
-327	-193	Avskrivning varige driftsmidler	5	-22 357	-22 252
0	0	Nedskrivning av varige driftsmidler	5	0	1 373
-7 155	-6 466	Annen driftskostnad	2, 4	-21 119	-18 562
-21 618	-20 642	Sum driftskostnader		-57 612	-53 424
-1 503	-3 128	Driftsresultat		9 968	15 472
Finansinntekter og -kostnader					
-4 087	9 243	Inntekt på investering i datterselskap	6	0	0
-9 411	84 709	Inntekt på investering i tilknyttet selskap	7	-9 411	84 709
13 766	4 073	Renteinntekt fra foretak i samme konsern		0	0
3 399	626	Annen renteinntekt		3 408	626
33 413	11 034	Annen finansinntekt	8, 9	33 454	11 053
1 883	69 588	Verdiendring av markedsbas. fin. omløpsmidler	10	1 883	69 588
-757	-560	Nedskrivning av finansielle anleggsmidler	11	-757	-560
-80	-2	Rentekostnad til foretak i samme konsern		0	0
-24 275	-18 988	Annen rentekostnad		-26 367	-20 530
-6 108	-4 457	Annen finanskostnad	8, 9	-6 133	-4 457
7 743	155 265	Sum netto finansposter		-3 923	140 429

Morselskap			Konsern		
2022	2021	Beløp vises i tusen kr	Note	2022	2021
6 241	152 137	Ordinært resultat før skattekostnad		6 045	155 901
943	3 166	Skattekostnad på ordinært resultat	12	1 505	-159
7 184	155 302	Årsresultat		7 551	155 741
Fordeling					
		Minoritetsinteresser		367	439
		Majoritetsinteresser		7 184	155 302
Disponering av årsresultat					
-65 465	25 158	Overført fond for vurderingsforskjeller			
37 648	95 144	Overført annen egenkapital			
0	35 000	Tilleggsutbytte			
35 000	0	Avsatt til utbytte			
7 184	155 302	Sum disponert			

Balanse pr. 31. desember

Morselskap			Konsern		
2022	2021	Beløp vises i tusen kr	Note	2022	2021
Anleggsmidler					
<i>Immaterielle eiendeler</i>					
622	0	Utsatt skattefordel	12	0	0
622	0	Sum immaterielle eiendeler		0	0
<i>Varige driftsmidler</i>					
6 439	6 439	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5, 13	975 763	754 622
2 645	2 799	Driftsløsøre, inventar, verktøy o.l.	5	2 645	2 799
9 084	9 238	Sum varige driftsmidler		978 408	757 421
<i>Finansielle anleggsmidler</i>					
500 389	350 040	Investeringer i datterselskap	6, 13	0	0
17 047	16 112	Lån til foretak i samme konsern		0	0
535 102	389 093	Invest. i tilkn. selskap og felles kontr. virksomhet	7	535 102	389 093
47 488	45 169	Lån til tilkn. selskap og felles kontr. virksomhet		47 488	45 169
142 331	134 194	Investeringer i aksjer og andeler	11	142 331	134 194
8 638	8 933	Andre langsiktige fordringer	4, 14	14 431	10 673
1 250 996	943 541	Sum finansielle anleggsmidler		739 352	579 129
1 260 702	952 779	Sum anleggsmidler		1 717 761	1 336 550
Omløpsmidler					
<i>Fordringer</i>					
262	254	Kundefordringer		18 542	14 096
536 293	290 031	Kortsiktige konsernfordringer	14	0	0
26 988	2 885	Andre kortsiktige fordringer	14	28 216	1 179
563 543	293 170	Sum fordringer		46 757	15 276
<i>Investeringer</i>					
112 874	118 824	Markedsbaserte aksjer		112 874	118 824
0	180 324	Markedsbaserte obligasjoner		0	180 324
112 874	299 147	Sum investeringer	10	112 874	299 147
78 987	13 645	Bankinnskudd	15	80 629	18 334
755 404	605 963	Sum omløpsmidler		240 260	332 757
2 016 105	1 558 742	Sum eiendeler		1 958 021	1 669 307

Balanse pr. 31. desember

40

Morselskap			Konsern		
2022	2021	Beløp vises i tusen kr	Note	2022	2021
Egenkapital					
<i>Innskutt egenkapital</i>					
3 808	3 708	Aksjekapital	16	3 808	3 708
144 270	144 270	Overkurs		144 270	144 270
148 078	147 978	Sum innskutt egenkapital		148 078	147 978
<i>Opptjent egenkapital</i>					
30 270	95 735	Fond		0	0
605 196	559 378	Annen egenkapital		635 466	655 113
635 466	655 113	Sum opptjent egenkapital		635 466	655 113
0	0	Minoritetsinteresse		10 825	11 058
783 544	803 091	Sum egenkapital		794 369	814 148
Gjeld					
<i>Avsetning for forpliktelser</i>					
0	940	Utsatt skatt	12	4 142	7 265
0	940	Sum avsetninger for forpliktelser		4 142	7 265
<i>Annen langsiktig gjeld</i>					
150 610	667 379	Gjeld til kredittinstitusjoner	13, 14	213 694	733 493
150 610	667 379	Sum annen langsiktig gjeld		213 694	733 493
<i>Kortsiktig gjeld</i>					
808 998	27 537	Gjeld til kredittinstitusjoner	13, 14	810 662	29 252
648	378	Leverandørgjeld		56 996	23 734
0	0	Betalbar skatt		0	0
955	1 003	Skyldige offentlige avgifter	15	985	2 256
35 000	35 000	Utbytte		35 600	35 600
236 349	23 414	Annen kortsiktig gjeld	14	41 574	23 559
1 081 951	87 332	Sum kortsiktig gjeld		945 816	114 401
1 232 561	755 651	Sum gjeld		1 163 652	855 159
2 016 105	1 558 742	Sum egenkapital og gjeld		1 958 021	1 669 307

Oslo, 23. mars 2023
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

Egenkapitaloppstilling

Morselskap						
	Aksjekapital	Overkurs	Fond for vurderingsforskjeller	Omregningsdifferanse	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.2020	3 708	144 270	70 577	28 593	434 294	681 443
Korreksjon nedskrivning	0	0	0	0	14 739	14 739
Egenkapital 01.01.2021	3 708	144 270	70 577	28 593	449 033	696 182
Årsresultat 2021	0	0	25 158	0	130 144	155 302
Tilleggsutbytte	0	0	0	0	-35 000	-35 000
Oppkjøp	0	0	0	0	7 707	7 707
Årets valutaeffekt	0	0	0	-24 782	0	-24 782
Endring utsatt skatt omr.diff.	0	0	0	-101	0	-101
Effekt av sikringsinstrument	0	0	0	3 783	0	3 783
Egenkapital 31.12.2021	3 708	144 270	95 735	7 493	551 884	803 091
Årsresultat 2022	0	0	0	0	7 184	7 184
Kapitalforhøyelse	100	0	0	0	0	100
Overføring fond	0	0	-65 465	0	65 465	0
Avsatt utbytte	0	0	0	0	-35 000	-35 000
Årets valutaeffekt	0	0	0	11 918	0	11 918
Endring utsatt skatt omr.diff.	0	0	0	1 573	0	1 573
Effekt av sikringsinstrument	0	0	0	-5 320	0	-5 320
Egenkapital 31.12.2022	3 808	144 270	30 270	15 663	589 533	783 544

Konsern						
	Aksjekapital	Overkurs	Omregningsdifferanse	Annen egenkapital	Minoritetsinteresse	Sum
Egenkapital 31.12.2020	3 708	144 270	28 593	504 872	0	681 443
Korreksjon nedskrivning	0	0	0	14 739	0	14 739
Egenkapital 01.01.2021	3 708	144 270	28 593	519 611	0	696 182
Årsresultat 2021	0	0	0	155 302	439	155 741
Avsatt utbytte	0	0	0	0	-600	-600
Tilleggsutbytte	0	0	0	-35 000	0	-35 000
Oppkjøp	0	0	0	7 707	11 219	18 926
Årets valutaeffekt	0	0	-24 782	0	0	-24 782
Endring utsatt skatt omr.diff.	0	0	-101	0	0	-102
Effekt av sikringsinstrument	0	0	3 783	0	0	3 783
Egenkapital 31.12.2021	3 708	144 270	7 493	647 620	11 058	814 148
Årsresultat 2022	0	0	0	7 184	367	7 551
Kapitalforhøyelse	100	0	0	0	0	100
Avsatt utbytte	0	0	0	-35 000	-600	-35 600
Årets valutaeffekt	0	0	11 918	0	0	11 918
Endring utsatt skatt omr.diff.	0	0	1 573	0	0	1 573
Effekt av sikringsinstrument	0	0	-5 320	0	0	-5 320
Egenkapital 31.12.2022	3 808	144 270	15 663	619 804	10 825	794 369

Kontantstrøm-oppstilling

Morselskap				Konsern	
2022	2021	Beløp vises i tusen kr	Note	2022	2021
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter					
34	18	Innbetalinger av husleie	1, 3	65 320	63 976
20 032	17 333	Innbetalinger av andre inntekter	3	902	1 029
0	0	Innbetalinger av felleskostnader	1	8 250	6 735
10	-1	Utbetalinger av felleskostnader		-10 337	-7 524
-371	-746	Utbetalinger av eiendomsdriftkostnader		-14 257	-10 034
-6 501	-5 367	Utbetalinger av administrasjonskostnader		-7 327	-5 959
-14 548	-12 784	Utbetalinger til ansatte, pensjon, arb.giveravg. m.v		-14 548	-12 784
14 266	7 142	Innbetalinger av renter		509	3 070
-21 522	-19 006	Utbetalinger av renter		-23 505	-20 494
-52	-3 979	Inn-/ utbetalinger av skatter og offentlige avgifter	12	-325	-4 320
-8 654	-17 390	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		4 682	13 695
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter					
-237	-1 076	Inn-/ utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	5	-238 297	-110 917
95 792	54 332	Innbetalinger av utbytte		93 392	51 132
-160 993	-35 643	Inn-/ utbetalinger ved salg/ kjøp av aksjer	11	-160 993	-32 192
187 991	45 730	Inn-/ utbetalinger ved salg/ kjøp av markedsbaserte finansielle omløpsmidler	10	187 991	45 730
-54 144	19 627	Inn-/ utbetalinger utlån		-54 144	19 627
-239 471	-111 605	Inn-/ utbetalinger utlån datterselskaper		0	0
-171 062	-28 635	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-172 051	-26 620
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter					
140 240	0	Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	13, 14	140 240	0
-12 653	-12 654	Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	13, 14	-15 565	-15 737
137 480	-40	Inn-/ utbetalinger ved opptak/ nedbetaling av kortsiktig gjeld	14	137 480	-40
-5 714	13 654	Netto endring i kassekreditt		-5 714	14 135
-24 975	-25 029	Utbetalinger av utbytte og aksjonærlån		-25 575	-25 829
11 843	27 027	Inn-/utbetalinger av konsernbidrag		0	0
246 220	2 958	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		230 866	-27 471
-1 163	1 480	Effekt av valutakursendringer på likvider		-1 203	1 361
65 342	-41 587	Netto endring i likvider i året		62 294	-39 035
13 645	55 233	Bankinnskudd per 01.01		18 334	57 369
78 987	13 645	Bankinnskudd per. 31.12		80 629	18 334



Noter til regnskapet for 2022

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, Hauge-sundgate 27 AS, Risavika Havnering 224 AS, Torvet 1 AS, Åsenveien 12 AS, Øvre Slottsgate 15B AS, Dron-ningens gate 6 AS, Durudveien 37/39 AS, Nedre Sem Barnehage AS, Camilla Colletts vei 11 AS, Bankveien 11 & 14 AS, Gren Forlag AS, Gullmaren Egendoms AB og Ås Sentrum Øst AS. Minoritetsinteresser inngår i konsernets egenkapital.

Konsernregnskapet er utarbeidet som om konsernet var en økonomisk enhet. Transaksjoner og mellom-værende 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 virksomhets-sammenslutninger. Selskaper som er kjøpt eller solgt i løpet av året inkluderes i konsern-regnskapet fra det tidspunktet kontroll oppnås og inntil kontroll opphører. Oppkjøp av single purpose-ei-endomsselskaper 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.

Ved trinnvis oppkjøp, føres forskjellen mellom histo-risk bokført verdi og verdi av selskapet som lå til grunn ved overgang til datterselskap direkte i egenkapitalen.

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 fratrucket utdelinger fra selskapet tillegges investeringen i balansen. Ved beregning av resultatandelen tas det hensyn til mer- eller mindreverdier på kjøpstidspunktet og interne gevinster.

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 regnskaps-skikk. 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. Leiefritak periodiseres over leieperioden. 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.

Andre langsiktige fordringer inneholder me-glerhonorar, som periodiseres over leieperioden. 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 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 valutaeksponering på nettoinvestering i utenlandsk virksomhet. Verdiendringer på sikringsinstrumentene føres direkte i egenkapitalen. Som sikringsinstrument benyttes valutalån. Valutalånene fornyes ved utløp. Dette anses ikke som opphør av sikringsforholdet, men er en del av sikringsstrategien.

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 anleggsmidler når anleggsmiddelet består av komponenter med ulik brukstid. Investering i eiendom er minimum dekomponert i råbygg, interiør/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 eien del 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. Vurderingsenheten for nedskrivning for utleieeiendommer, er den enkelte eiendom. En eiendom kan bestå av flere bygg eller andre utleieobjekter som har en nær geografisk og administrativ tilknytning til hverandre. For de fleste eiendommer innhentes jevnlig eksterne verddivurderinger.

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 balansedagen under utarbeidelsen av årsregnskapet i henhold til god regnskapsskikk.

Korreksjon av fjorårstall

Det er avdekket feil bruk av vurderingsenhet i tidligere regnskap hvor ett enkeltbygg i en eiendom har blitt vurdert særskilt, men skulle vært vurdert samlet med øvrige utleieobjekter i eiendommen. Sammenlignings-tall for 2021 er korrigert slik:

Morselskap

Inntekt på investering i datterselskap -3 761

Investeringer i datterselskap +10 978

Egenkapital 01.01.21 +14 739

Egenkapital 31.12.21 +10 978

Konsern

Nedskrivning av varige driftsmidler -3 761

Tomter,bygninger og annen fast eiendom +10 978

Egenkapital 01.01.21 +14 739

Egenkapital 31.12.21 +10 978



Note 2

Nærstående parter

Datterselskap og konsolidering

Hathon Holding AS forestår den daglige driften av datterselskapene, og fakturerer et administrasjons-honorar for dette. Konsernet 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 14 Fordringer og gjeld for mellomværende med nærstående selskap, samt balanseoppstillingen for utlån til tilknyttede/felleskontrollerte selskap.

Morselskap			Konsern	
2022	2021		2022	2021
<i>Transaksjoner med nærstående</i>				
19 450	16 930	Administrasjonshonorar fakturert fra Hathon Holding til datterselskap	0	0
262	212	Administrasjonshonorar fakturert fra Hathon Holding til nærstående selskap	262	212
-1 245	-1 203	Husleie	0	0
2 910	403	Renteinntekter fra tilknyttede/ felleskontrollerte selskap	2 910	403
-763	-207	Rentekostnader til nærstående/eiere	-763	-207

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 3

Driftsinntekter

Morselskap			Konsern	
2022	2021		2022	2021
<i>Pr. virksomhetsområde</i>				
19 712	17 142	Administrasjonshonorar	461	415
34	20	Utleie av fast eiendom	65 830	67 574
369	352	Annen virksomhet	1 290	907
20 115	17 514	Sum	67 581	68 896
<i>Geografisk fordeling</i>				
20 081	17 494	Norge	67 547	68 876
34	20	Sverige	34	20
20 115	17 514	Sum	67 581	68 896

Note 4

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

Styreleder eller daglig leder har ikke avtaler om bonus eller særskilt vederlag ved opphør av ansettelsesforhold.

Selskapet er pliktig å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov.

Lån til ansatte

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

Morselskap			Konsern	
2022	2021	Lønnskostnader	2022	2021
10 702	10 881	Lønninger	10 702	10 881
1 738	1 725	Arbeidsgiveravgift	1 738	1 725
1 187	1 090	Pensjonskostnader	1 187	1 090
521	343	Andre ytelser	521	343
0	-57	Viderebelastede kostnader	0	-57
-11	0	Refusjoner	-11	0
14 137	13 982	Sum	14 137	13 982
9	9	Gjennomsnittlig antall årsverk	9	9

Morselskap og konsern

Ytelser til ledende personer

	Daglig leder	Styret
Lønn	1 542	95
Pensjonsutgifter	206	0
Bonuser etc	25	0
Annen godtgjørelse	6	0

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:	Morselskap		Konsern	
	2022	2021	2022	2021
Lovpålagt revisjon	309	265	834	644
Andre attestasjonstjenester	20	12	29	22
Sum	329	277	863	666

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

Note 5

Varige driftsmidler

Morselskap	Bygninger og annen fast eiendom	Driftsløsøre, inventar, kunst og lignende	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	6 439	4 033	10 472
Tilgang		173	173
Anskaffelseskost 31.12.	6 439	4 205	10 644
Akk.avskrivning 31.12.	0	-1 560	-1 560
Balanseført pr. 31.12.	6 439	2 645	9 084
Årets avskrivninger	0	327	327
Økonomisk levetid	Evig	3-10 år	
Avskrivningsplan		Lineær	

Konsern	Anlegg under utførelse	Bygninger og annen fast eiendom	Tomter	Driftsløsøre, inventar, kunst og lignende	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	148 292	801 157	145 410	4 032	1 098 891
Valutajustering ansk.kost	-71	-258	-866		-1 196
Justert anskaffelseskost	148 221	800 899	144 544	4 032	1 097 696
Tilgang	219 411	24 673		173	244 257
Avgang utrangering/salg		-201			-201
Anskaffelseskost 31.12.	367 632	825 371	144 544	4 205	1 341 752
Akk.av- og nedskrivning 31.12.	0	-350 445	-11 338	-1 560	-363 343
Balanseført pr. 31.12.	367 632	474 925	133 206	2 645	978 408
Årets avskrivninger	0	22 030	0	327	22 357
Årets nedskrivninger	0	0	0	0	0
Økonomisk levetid		5-100 år	Evig	3-10 år	
Avskrivningsplan		Lineær		Lineær	

Note 6

Datterselskap

Anskaffelseskost

Selskapsnavn	Forretnings- kontor	Eierandel	Balanseført egenkapital ved ansk.	Merverdi/ goodwill	Akk. kapital- endringer	Sum
Gren Forlag AS	Oslo	100 %	-49	120	5 204	5 275
Torvet 1 AS	Oslo	100 %	-19 014	36 348	53 626	70 959
Hausmannsgate 21 AS	Oslo	100 %	100		215 575	215 675
Rådhusgata 2 Oslo AS	Oslo	100 %	100		58 252	58 352
Haugesundgate 27 AS	Oslo	100 %	100		24 916	25 016
Risavika Havnering 224 AS	Oslo	100 %	100		45 909	46 009
Åsenveien AS 12	Oslo	100 %	100	75	31 119	31 294
Gullmaren Egendoms AB	Oslo	100 %	95		37 526	37 621
Moerveien 10 AS	Oslo	100 %	6 428	22 719	5 830	34 977
Øvre Slottsgate 15B AS	Oslo	100 %	100		335	435
Dronningensgate 6 AS	Oslo	100 %	100		6 391	6 491
Bankveien 11 & 14 AS	Oslo	100 %	100		11 432	11 532
Durudveien 37/39 AS	Oslo	100 %	2 708	7 617	4 818	15 143
Nedre Sem Barnehage AS	Oslo	100 %	100		15 646	15 746
Camilla Colletts vei 11 AS	Oslo	100 %	5 342		-924	4 418
Ås Sentrum Øst AS	Oslo	80 %	26 672	21 404	0	48 076
Sum anskaffelseskost			23 082	88 283	515 656	627 021

Note 6

Datterselskap (forts.)

Årets resultatandel

Selskapsnavn	Andel årets resultat	Avskrivning merverdier	Nedskrivning	Sum
Gren Forlag AS	-48			-48
Torvet 1 AS	-1 753	-262		-2 015
Hausmannsgate 21 AS	-15 304			-15 304
Rådhusgata 2 Oslo AS	2 721			2 721
Haugesundgate 27 AS	3 685			3 685
Risavika Havnering 224 AS	-1 704			-1 704
Åsenveien AS 12	2 547			2 547
Gullmaren Egendoms AB	-1 417			-1 417
Moerveien 10 AS	2 160			2 160
Øvre Slottsgate 15B AS	571			571
Dronningensgate 6 AS	1 603			1 603
Bankveien 11 & 14 AS	392			392
Durudveien 37/39 AS	168	-142		26
Nedre Sem Barnehage AS	-151			-151
Camilla Colletts vei 11 AS	1 380			1 380
Ås Sentrum Øst AS	1 468			1 468
Sum resultatandel	-3 683	-404		-4 087

Note 6

Datterselskap (forts.)

Balanseført verdi

Selskapsnavn	Inngående balanse	Årets resultat- andel	Uthytte/ kapital-	Omregn.- differanse	Sum
Gren Forlag AS	954	-48	500		1 406
Torvet 1 AS	50 564	-2 015	0		48 548
Hausmannsgate 21 AS	48 732	-15 304	163 915		197 343
Rådhusgata 2 Oslo AS	54 655	2 721	-3 587		53 789
Haugesundgate 27 AS	34 087	3 685	-4 984		32 788
Risavika Havnering 224 AS	27 371	-1 704	0		25 668
Åsenveien AS 12	23 983	2 547	-2 446		24 083
Gullmaren Egendoms AB	4 286	-1 417	0	-122	2 747
Moerveien 10 AS	26 223	2 160	-1 914		26 469
Øvre Slottsgate 15B AS	1 606	571	-691		1 486
Dronningensgate 6 AS	8 018	1 603	-1 933		7 688
Bankveien 11 & 14 AS	2 746	392	10 000		13 138
Durudveien 37/39 AS	10 133	26	-1 179		8 980
Nedre Sem Barnehage AS	7 141	-151	0		6 989
Camilla Colletts vei 11 AS	5 312	1 380	-724		5 968
Ås Sentrum Øst AS	44 230	1 468	-2 400		43 298
Sum balanseført verdi	350 039	-4 087	154 558	-122	500 389

Note 7

Tilknyttede selskap og felleskontrollert virksomhet

Anskaffelseskost

Selskapsnavn	Forretnings-kontor	Eierandel	Balanseført egenkapital ved ansk.	Merverdi/goodwill	Akk. kapital-enderinger	Sum
Norra Hamnen i Lysekil AB	Lysekil, Sverige	49 %	70	6 270	14 775	21 115
Sveanor Fastigheter AB	Stockholm, Sverige	20 %	17		5	22
STOS Fastigheter AB	Stockholm, Sverige	20 %	30		-10	20
Kungsbacka Holding AS	Oslo	41 %	4 684	2 095	-4 325	2 455
Langebros Eiendom ApS	København, Danmark	50 %	300		354 290	354 590
Sum anskaffelseskost			5 100	8 365	364 735	378 201

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

56

Årets resultatandel

Selskapsnavn	Andel årets resultat	Salgs-gevinst	Avskrivning merverdier	Sum
Norra Hamnen i Lysekil AB	603			603
Sveanor Fastigheter AB	2 818			2 818
STOS Fastigheter AB	-1 182			-1 182
Kungsbacka Holding AS	1 332	-20		1 312
Langebros Eiendom ApS	-12 963			-12 963
Sum resultatandel	-9 392	-20		-9 411

Note 7

Tilknyttede selskap og felleskontrollert virksomhet (forts.)

Balanseført verdi

Selskapsnavn	Inngående balanse	Årets resultatandel	Utbytte/kapital-	Omregn differanse	Sum
Norra Hamnen i Lysekil AB	1 893	603		-60	2 436
Sveanor Fastigheter AB	91 496	2 818	-66 467	-2 456	25 391
STOS Fastigheter AB	4 858	-1 182	-2 053	-23	1 600
Kungsbacka Holding AS	6 023	1 312	-1 061	-98	6 176
Langebros Eiendom ApS	284 822	-12 963	211 135	16 505	499 499
Sum balanseført verdi	389 092	-9 411	141 554	13 868	535 102

Note 8

Annen finansinntekt og finanskostnad

Morselskap		Konsern	
2022	2021	2022	2021
<i>Annen finansinntekt</i>			
7 554	5 650	7 558	5 650
25 859	5 384	25 859	5 384
0	0	37	19
33 413	11 034	33 454	11 053
<i>Annen finanskostnad</i>			
4 796	3 960	4 796	3 960
285	39	285	39
1 027	458	1 052	458
6 108	4 457	6 133	4 457
Sum		Sum	

Note 9

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 på balansedagen.

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	
2022	2021		2022	2021
<i>Virkelig verdi av rentebytteavtaler</i>				
-418	-3 218	3,5 % 50 MNOK forf. 21.05.25	-418	-3 218
4 680	133	1,7 % 100 MNOK forf. 04.02.26	4 680	133
2 205	-692	2,0 % 50 MNOK forf. 06.01.27	2 205	-692
9 043	-689	1,9 % 120 MNOK forf. 10.07.29	9 043	-689
15 511	-4 465		15 511	-4 465
<i>Lån i valuta (presentert i norske kroner)</i>				
64 535	61 282	Utlån SEK	47 488	45 169
0	0	Innlån SEK	-4 159	-6 003
-225 080	-79 521	Innlån DKK	-225 080	-79 521
-160 545	-18 239	Sum	-181 751	-40 355

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

Note 10

Markedsbaserte finansielle omløpsmidler

Noterte aksjer

	Anskaffelses- kost	Urealisert gevinst/ tap	Markedsverdi/ Bokført verdi
Norsk Hydro ASA	40 942	32 378	73 320
Kahoot! ASA	5 755	-3 812	1 943
Hexagon Composites ASA	3 531	-243	3 288
Lerøy Seafood Group ASA	13 495	-2 465	11 030
Orkla ASA	8 723	-1 629	7 094
Cloudberry Clean Energy ASA	14 448	-2 047	12 401
Scandic Hotels Group AB	3 219	579	3 798
Sum	90 113	22 761	112 874

	2022	2021
Resultatført urealisert verdiendring i perioden gevinst (+)/ tap (-)	-29 421	42 451

60

Note 11

Aksjer og andeler i andre selskaper

Selskap	Anskaffelses- kost	Bokført verdi
Utstillingsplassen Eiendom AS	60 917	60 917
Sonitor IPS Holding AS	22 222	12 921
Berlin Property Invest II AS	16 502	16 502
Topcamp AS	16 802	16 802
Andre investeringer	40 308	35 189
Sum	156 751	142 331

Note 12

Skatt

Morselskap			Konsern	
2022	2021	Årets skattekostnad fordeler seg på	2022	2021
-953	-3 408	Betalbar skatt (før konsernbidrag)	0	0
0	0	Feil i tidligere års skatteberegning	46	11
10	242	Endring utsatt skatt	-1 551	148
-943	-3 166	Årets totale skattekostnad	-1 505	159

Morselskap			Konsern	
2022	2021	Beregning av årets skattegrunnlag	2022	2021
6 241	152 137	Ordinært resultat før skattekostnad	6 045	155 901
-17 676	-166 518	Permanente forskjeller	-20 036	-155 168
7 148	-461	Endring i forskjeller som er direkte balanseført	7 148	-461
-46	-701	Endring i andre forskjeller	-94 162	-48 392
0	0	Anvendt fremførbart underskudd	-2 151	-2 357
-4 334	-15 543	Skattegrunnlag før konsernbidrag	-103 155	-50 477
22 381	20 390	Mottatt konsernbidrag	0	0
-18 047	-4 847	Ytet konsernbidrag	0	0
0	0	Årets skattegrunnlag	-103 155	-50 477
0	0	Betalbar skatt	0	0

Note 12

Skatt (forts.)

62

Morselskap			Konsern	
2022	2021	Oversikt over midlertidige forskjeller	2022	2021
609	615	Driftsmidler	178 953	89 001
-2 704	4 444	Langsiktige fordringer og gjeld i valuta	-2 704	4 444
0	0	Varebeholdning	-3 232	-3 232
-1 275	-1 275	Utestående fordringer	-1 925	-1 342
-208	-261	Gevinst- og tapskonto	302	-422
-524	-524	Andre forskjeller	5 269	1 20z0
0	0	Aksjer og andre finansielle instrumenter mv	0	0
0	0	Akkumulert fremførbart underskudd	-159 112	-57 904
-4 102	2 999	Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	17 551	31 746
1 275	1 275	Forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt/-skattefordel	1 275	1 275
-2 827	4 274	Grunnlag for utsatt skatt i balansen	18 826	33 021
-622	940	Utsatt skattefordel (-)/Utsatt skatt (+) (22%)	4 142	7 265

Morselskap			Konsern	
2022	2021	Utsatt skatt i skattekostnaden	2022	2021
-1 562	343	Endring utsatt skatt i midlertidige forskjeller	-3 124	249
1 573	-101	Direkte balanseførte forskjeller som påvirker utsatt skatt (22 %)	1 573	-101
10	242	Sum	-1 551	148

Morselskap			Konsern	
2022	2021	Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22% av resultat før skatt	2022	2021
1 373	33 470	22% skatt av resultat før skatt	1 330	34 298
-3 889	-36 634	Permanente forskjeller (22%)	-4 408	-34 137
1 573	-3	Andre endringer	1 573	-3
-943	-3 166	Beregnet skattekostnad	-1 505	159
-15%	-2%	Effektiv skattesats (Skattekostnad i forhold til resultat før skatt)	-25%	0%

Note 13

Pantsettelse og kausjon

Morselskap			Konsern	
2022	2021		2022	2021
9 174	9 624	Pantsatte datterselskap	0	0
491 215	340 416	Ikke pantsatte datterselskap	0	0
500 389	350 040	Sum	0	0

Morselskap			Konsern	
2022	2021		2022	2021
345	467	Pantsatte driftsmidler	898 121	646 751
8 739	8 771	Ikke pantsatte driftsmidler	80 287	110 670
9 084	9 238	Sum	978 408	757 421

Morselskap			Konsern	
2022	2021		2022	2021
		Gjeld som er sikret med pant		
150 610	667 379	Langsiktig gjeld	213 694	733 493
808 998	27 537	Kortsiktig gjeld	810 662	29 252
959 608	694 916	Sum	1 024 356	762 745

Morselskap			Konsern	
2022	2021		2022	2021
8 000	8 000	Ås Sentrum Øst AS*	0	0
4 159	6 003	Gullmaren Egendoms AB*	0	0
388 795	369 380	HM2 AS**	388 795	369 380
400 954	383 383	Sum	388 795	369 380

Morselskapets gjeld er hovedsakelig sikret gjennom pantsettelse av eiendommene i noen av datterselskapene.

*Morselskapet Hathon Holding AS har avgitt en kausjon for datterselskapene sin bankgjeld.

**Det er avgitt en selvskyldnerkausjon per 31.12.22 på 275 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. Kausjonen er redusert til 75 MDKK i 2023, i tilknytning til at langsiktig finansiering har kommet på plass.

Note 14

Fordringer og gjeld

Morselskap			Konsern	
2022	2021	Andre langsiktige fordringer (forfall over 1 år)	2022	2021
8 000	8 000	Utlån til ansatte	8 000	8 000
0	0	Periodisert meglerhonorar	5 518	1 740
638	933	Andre utlån	913	933
8 638	8 933	Sum	14 431	10 673

Morselskap			Konsern	
2022	2021	Andre kortsiktige fordringer (forfall under 1 år)	2022	2021
509 584	269 582	Fordring på datterselskap i konsernkontoordning	0	0
4 327	59	Fordring på selskap i samme konsern	0	0
22 381	20 390	Fordring på konsernbidrag	0	0
737	467	Forskuddsbetalte kostnader	1 236	1 066
26 243	18	Tilgode merverdiavgift	26 539	113
8	2 400	Andre fordringer	441	0
563 280	292 916	Sum	28 216	1 179

Morselskap			Konsern	
2022	2021	Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	2022	2021
150 610	667 379	Andel lån forfall mellom 1 og 5 år	213 694	733 493
0	0	Andel lån forfall over 5 år	0	0
150 610	667 379	Sum	213 694	733 493

Morselskap			Konsern	
2022	2021	Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	2022	2021
799 751	12 575	Andel lån forfall under 1 år	801 415	14 290
9 247	14 962	Kassakreditt (ramme 20 MNOK pr 31.12.21)	9 247	14 962
808 998	27 537	Sum	810 662	29 252

Morselskap			Konsern	
2022	2021	Annen kortsiktig gjeld (forfall under 1 år)	2022	2021
6 720	3 988	Gjeld til datterselskap i konsernkontoordning	0	0
28 099	781	Gjeld til selskap i samme konsern	0	0
178 340	8 547	Avsatt konsernbidrag	0	0
10 539	0	Gjeld til aksjonærer	10 539	0
1 009	1 228	Skyldig lønn	1 009	1 228
5 825	3 218	Påløpte renter	5 923	3 273
1 064	1 061	Feriepenger	1 064	1 061
4 688	4 559	Lån fra Uppi Holding AS	4 688	4 559
0	0	Forskudd fra kunder	1 277	979
66	32	Andre påløpte kostnader	1 821	819
0	0	Uopptjent inntekt	14 195	11 096
0	0	Annen kortsiktig gjeld	1 058	544
236 349	23 414	Sum	41 574	23 559

Note 15

Bankinnskudd

	2022	2021
Bundne skattetrekksmidler utgjør	538	583

Note 16

Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Morselskap			
Aksjekapitalen består av:	Antall	Pålydende	Balanseført
A-aksjer	1 290 461	1 kr	1 290
B-aksjer	2 028 052	1 kr	2 028
C-aksjer	489 899	1 kr	490
Sum	3 808 412		3 808

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:					
	A-aksjer	B-aksjer	C-aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Halgrim Thon	1 290 461	0	0	34 %	72 %
Lamponi Investments AS	0	1 318 181	285 757	42 %	18 %
Jomma AS	0	709 871	204 142	24 %	10 %
Sum	1 290 461	2 028 052	489 899	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).

Revisors beretning



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vik
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Hathon Holding AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Hathon Holding AS.

Årsregnskapet består av:

- Selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap 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 2022, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav
- Gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- Gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Annen informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsberetningen og annen informasjon i årsrapporten, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å



rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Konklusjon om årsberetningen

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Vår uttalelse om årsberetningen gjelder tilsvarende for redegjørelse om samfunnsansvar.

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og 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 avgjøre 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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Steinar Andersen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

