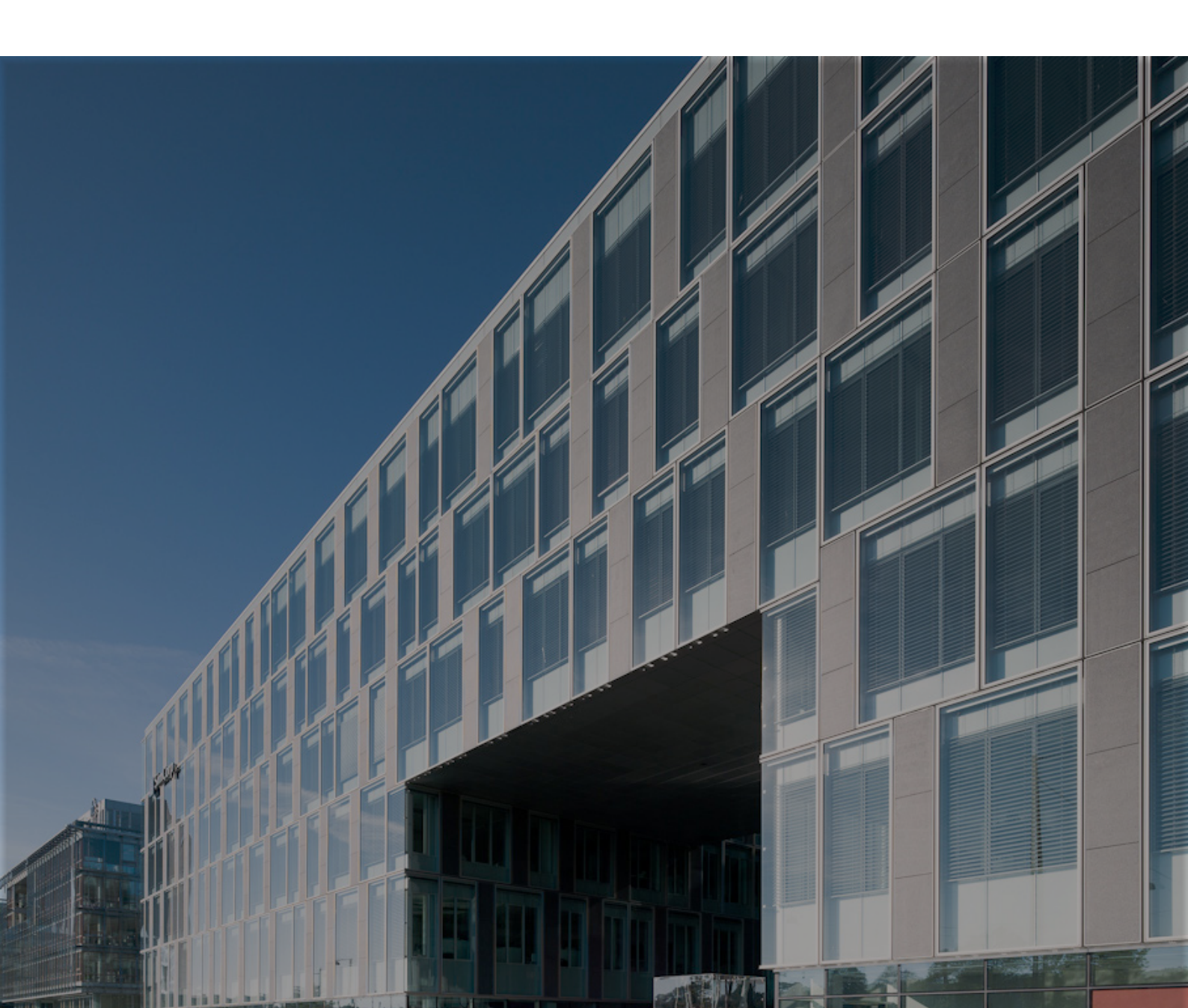




ÅRSRAPPORT

2014

Hathon Holding AS

www.hathon.no



ET GODT ÅR FOR HATHON



INNHold

Forord	4
Eiendomsportefølje	6
Ledelse	12
Årsberetning	14
Regnskap	19
Revisors beretning	42

Forside: Weidekamps gade 12-16, København.
Denne side: Interiør, Weidekamps gade 12-16, København.

Forord

Hathon Holding AS

Selskapet eies av Halgrim Thon og hans sønn Olav Engebret Thon. Halgrim arbeidet 31 år som eiendomsansvarlig i Olav Thon Gruppen, hvorav 18 år som administrerende direktør i det børsnoterte selskapet Olav Thon Eiendomsselskap ASA. I 2000 sluttet han i Olav Thon for å satse på sin egen portefølje.

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.

Halgrim Thon kontrollerer i tillegg eiendomskonsernet Øvre Holding som hovedsakelig har investeringer i Osloområdet.

2014 i korte trekk

2014 har vært et godt år for konsernet Hathon. Leieinntektene har økt med 22 %. Resultatet er opp med cirka 11 % fra 2013.

Underliggende drift i porteføljen har vært god, og flere større leiekontrakter har blitt fornyet som kommer til bidra til stabile inntekter fra eksisterende portefølje i årene som kommer.

Av partnerskap hvor Hathon er involvert, kan Sveanor i Sverige trekkes frem. Selskapet satser på konseptet Life Science. Dette er eiendom som skaper møteplasser for helse-tjeneste, næringsliv, forskning og utdanning. Satsningen har hatt en god utvikling i 2014 og flere store prosjekter er igangsatt.





Eiendoms- portefølje



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: 4 315 m²
 - Eierandel: 100 %
 - Type: Kontor
-



Haugesundgate 27, Stavanger

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



Risavika Havnering 224, Sola

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



Åsenveien 12, Ski

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



Moerveien 10, Ås

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



Ås Sentrum Øst, Ås

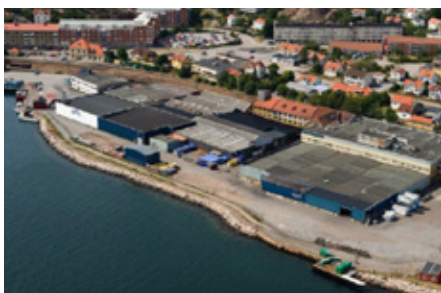
- Areal: 6 110 m²
- Eierandel: 40,8 %
- Type: Kontor/forretning
- Moerveien 2, Moerveien 4, Åsheimkvartalet og Rådhusplassen 2

Eiendoms- portefølje



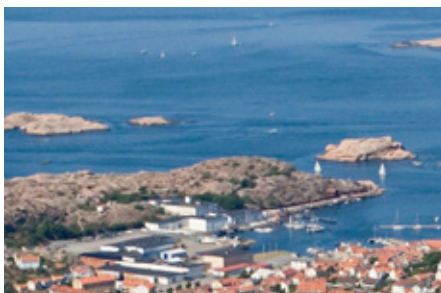
Torvet 1, Tønsberg

- Areal: 5 981 m²
- Eierandel: 92 %
- Type: Forretning/kontor
- Torvet 1, Øvre Langgate 40-42, Storgaten 35-37



Södra Hamnen, Lysekil, Sverige

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



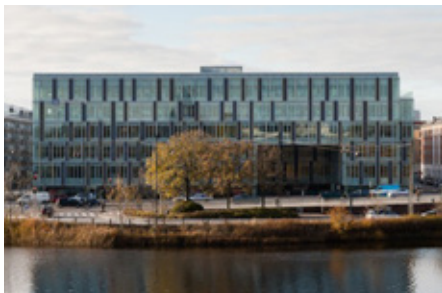
Norra Hamnen, Lysekil, Sverige

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



Sveanor Fastigheter, Sverige

- Areal: 200 000 m²
- Eierandel: 21 %
- Type: Prosjekter/utvikling innenfor Life Science



Weidekampsgade 12-14-16, København

- Areal: 27 500 m²
- Eierandel: 50 %
- Type: Kontor



Mitchells gade/Hambros gade, København

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



Utstillingsplassen Eiendom

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

Eiendoms- portefølje

Eiendommer eid av søsterkonsernet Øvre Holding (inngår ikke i regnskapstallene til Hathon Holding)



Bankveien 11 og 14, Asker

- Areal: 3 222 m²
- Eierandel: 100 %
- Type: Forretning



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



Durudveien 37/39, Bærum

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



Camilla Collets vei 11 A og B, Oslo

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



Lindens Torg, Kungsbacka, Sverige

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

Ledelse/styret



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



Odd Gunnar Sollien

er styremedlem. Han har en bachelor i organisasjon og ledelse og har vært personaldirektør i Det Norske Veritas. Videre har han vært organisasjonsdirektør i Wilhelmsen Lines og administrerende direktør og partner i konsulentfirmaet Scandinavian Leadership AS. Han driver i dag eget konsulentfirma.



Emil Eriksrød

har vært CFO og styremedlem i 2014. Han er utdannet ved Norges Handelshøyskole og er statsautorisert revisor. Han har bakgrunn fra Ernst & Young. Emil har sluttet i Hathon for å satse på egne forretninger, med et særlig fokus på eiendom. I den forbindelse trer han ut av styret på rets generalforsamling.



Jon Erik Garås

tiltrdde som CFO i 2015. 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.



Styret 2014

Årsberetning 2014

Virksomhetens art

Hathon Holding AS er et privateid aksjeselskap som ble stiftet med formål om å erverve, utvikle og forvalte faste eiendommer, yte administrative og finansielle tjenester, herunder utlån, samt investere i aksjer, obligasjoner og andre verdipapirer og annen økonomisk virksomhet. Selskapet deltar også i andre selskaper med lignende virksomhet og er sentralt lokalisert i Oslo.

Konsernet driver investeringsvirksomhet innenfor fast eiendom, aksjer og andre verdipapirer. Konsernets hovedkontor er lokalisert i Oslo kommune. Konsernet konsentrerer sine eiendomsinvesteringer primært mot Norden.

Rettvisende oversikt

Morselskap

Morselskapet har i 2014, som i 2013 hatt et positivt år. Driftsinntektene, som hovedsakelig består av administrasjonshonorarer fra datterselskapene har holdt seg på omtrent samme nivå. Finansinntekter er høyere i 2014 sammenlignet med 2013 som følge av blant annet urealiserte verdistigninger på aksjer og høyere utdelinger fra datterselskapene. I motsatt retning trekker nedskrivning på aksjeporteføljen. Finanskostnadene er relativt stabile.

Morselskapets egenkapital har styrket seg som følge av et positivt årsresultat. Opptjent egenkapital pr. 31.12.14 var 173 983 tusen kroner og egenkapitalandelen var på 37 % mot 31 % i 2013. De største endringene i balansen er at både fordring på og gjeld til datterselskaper har blitt redusert, samt at en større andel av gjeld til kredittinstitusjoner er blitt kort-siktig. Markedsbaserte aksjer har økt, dels på grunn av økte investeringer og dels på grunn av urealiserte verdiendringer.

Styret mener således at årsregnskapet 2014 for morselskapet gir en rettvisende oversikt over selskapets utvikling, resultatet og stilling.

Morselskapets kontantstrømoppstilling viser at selskapets investeringsaktiviteter gir positiv kontantstrøm som er gått til nedbetaling av gjeld. Dette skyldes særlig at morselskapet har mottatt innbetalinger fra datterselskapene som har gått til nedbetaling av gjeld til konsernforetak. Selskapets nyinvesteringer er finansiert gjennom inntekter på øvrige investeringsaktiviteter. Forskjell mellom driftsresultat og kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter skyldes inntektsførte, ikke mottatte utdelinger, samt urealiserte valuta- og verdiendringer. Selskapets kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter er negativ som følge av netto nedbetaling av lån.

Samlet gjeld til kredittinstitusjoner er netto noe opp som følge av avdrag, samt opptrekk av nye lån. Kontantbeholdningen for morselskapet er som følge av de nevnte endringene på tilnærmet samme nivå som i 2013. I tillegg har morselskapet 4 millioner kroner tilgjengelig på ubenyttet kassakreditt ved årsskiftet.

Konsern

Konsernet har hatt en økning i leieinntektene på ca. 22 % i 2014, sammenlignet med fjoråret. Økningen kommer hovedsakelig på grunn av oppkjøp rundt årsskiftet 2013/2014 som påvirker resultatet fullt ut i 2014, samt nye leiekontrakter og endringene i valutakursen gjennom 2014. Ca. ¼ av selskapets leieinntekter kommer fra konsernets andel av eiendommene i København. Lønnskostnader er relativt uendret. Avskrivninger og andre driftskostnader er noe høyere i 2014 enn i 2013, dette skyldes hovedsakelig at nye selskaper og eiendommer inngår i konsernet sammenlignet med 2013. Totalt sett har dette resultert i et noe bedre driftsresultat i 2014 sammenlignet med 2013.

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.

Konsernets egenkapital har styrket seg som følge av et positivt årsresultat og en positiv omregningsdifferanse ved konsolidering av utenlandske datterselskaper. Minoritetens andel av egenkapital er negativ på grunn av underskudd i datterselskap hvor det er minoritetsaksjonærer. Øvrige balanseposter er på forventet nivå og uten betydelige endringer fra fjoråret utover valutaeffekter og det som følger av endringer i mor.

Styret mener således at konsernregnskapet 2014 gir en rettviseende oversikt over selskapets utvikling, resultatet og stilling.

Konsernets kontantstrømoppstilling viser at selskapets operasjonelle aktiviteter genererte en kontantstrøm på 31 225 tusen kroner i 2014. Avvik mellom kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter og driftsresultat skyldes særlig urealiserte valutaendringer og resultatandel i tilknyttet selskap som ikke har kontanteffekt.

Netto investeringsaktiviteter er redusert, dels som følge av

salg og dels som følge av mindre oppkjøp i 2014 sammenlignet med 2013. Det vesentligste av investeringsaktiviteten er dekket over driften, det resterende er dekket gjennom låneopptak. Kontantbeholdningen for konsernet har økt i forhold til 2013, og er 15 920 tusen kroner ved utgangen av 2014. Andelen fra den danske virksomheten representerer en vesentlig andel av kontantbeholdningen. Denne distribueres i stor grad som utbytte i løpet av første halvår 2015.

Finansiell risiko

Markedsrisiko

Morselskapet har investert i både markedsbaserte og andre aksjer og er således eksponert mot verdisvingninger som følge av den generelle utviklingen og fremtidsutsiktene i norsk og internasjonal økonomi. Det foretas løpende vurderinger av den til enhver tid gjeldende eksponeringen for å påse at den er på et forsvarlig nivå. Morselskapet inngår enkelte terminkontrakter på valuta og er eksponert for virkelig verdiendringer på disse. Se note 12 for mer informasjon.

Konsernet er hovedsakelig eksponert mot endringer i eiendomsmarkedet, både når det gjelder utleie og salg, i Norge, Sverige og Danmark. Konsernet har også en investeringsportefølje i flere forskjellige bransjer hvor risikoen totalt sett er konjunkturbasert. Det foretas løpende vurderinger av den til enhver tid gjeldende eksponeringen for å påse at den er på et forsvarlig nivå.

Videre er morselskapet og konsernet eksponert for valuta-risiko gjennom sine investeringer i Sverige og Danmark. De siste par årene har det vært betydelige valutagevinster, se note 14. Valutamarkedet er relativt volatil av natur, og gevinstene kan øke ytterligere eller reversere, avhengig av utviklingen i den norske kronen mot svenske og danske kroner.

Kredittrisiko

Morselskapet er eksponert mot kredittrisiko ved at det er ytet kreditt til nærstående foretak og andre. Det foretas løpende kredittvurderinger ved utlån som reduserer risikoen for at fordringer ikke blir tilbakebetalt. Morselskapet er videre

eksponert mot endringer i rentene som følge av ekstern lånefinansiering. For å redusere denne risikoen er det foretatt rentesikring på deler av morselskapets eksterne gjeld.

Konsernet er eksponert mot kredittrisiko ved at det er ytet kreditt til tilknyttede foretak og andre samt at det ytes kreditt til leietakere etter ordinære vilkår. Det foretas løpende kredittvurderinger ved utlån som reduserer risikoen for at fordringer ikke blir tilbakebetalt og historisk sett er konsernets tap på leiefordringer og andre fordringer lavt.

Konsernet er videre eksponert mot endringer i rentene som følge av ekstern lånefinansiering. For å redusere denne risikoen er det foretatt rentesikring på deler av konsernets eksterne gjeld. Den virkelige verdien av morselskapets og konsernets rentesikringsavtaler er negativ på balansedagen. Se note 12 for ytterligere informasjon.

Likviditetsrisiko

Likviditeten i morselskapet og konsernet vurderes som solid. Det er et kontinuerlig fokus på likviditet i konsernet ved at utestående følges opp for å påse at innbetalinger på leiefordringer og andre fordringer foretas rettidig.

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapsloven § 3-3 bekreftes det at forutsetningen for fortsatt drift er til stede. Til grunn for antakelsen ligger selskapets soliditet og resultatprognoser for 2015.

Arbeidsmiljø og likestilling

Morselskapet hadde 6 ansatte ved utgangen av 2014. Styret anser arbeidsmiljøet for godt og det er ikke iverksatt spesielle tiltak av betydning for arbeidsmiljøet. I henhold til lover og forskrifter fører selskapet oversikt over totalt sykefravær blant ansatte. Sykefraværet har i 2014 vært helt ubetydelig. Det har ikke oppstått skader eller ulykker i perioden, og det er heller ikke avdekket svakheter ved de ansattes sikkerhet eller arbeidsmiljøet for øvrig.

Morselskapets ansatte ved årets utgang var fordelt på 3 kvinner og 3 menn. Styret har ut fra en vurdering av antall ansatte og stillingskategorier ikke funnet det nødvendig å iverksette spesielle tiltak. Styret består av fire menn.

Konsernet hadde 6 ansatte ved utgangen av 2014. Styret anser arbeidsmiljøet for godt og det er ikke iverksatt spesielle tiltak av betydning for arbeidsmiljøet. I henhold til lover og forskrifter fører selskapet oversikt over totalt sykefravær blant ansatte. Sykefraværet har i 2014 vært helt ubetydelig. Det har ikke oppstått skader eller ulykker i perioden, og det er heller ikke avdekket svakheter ved de ansattes sikkerhet eller arbeidsmiljøet for øvrig.

Konsernets ansatte ved årets utgang var fordelt på 3 kvinner og 3 menn. Styret har ut fra en vurdering av antall ansatte og stillingskategorier ikke funnet det nødvendig å iverksette spesielle tiltak. Styret består av fire menn.

Morselskapet og konsernet arbeider aktivt og målrettet for likestilling og fravær av diskriminering innenfor virksomheten. Ved rekruttering, både internt og eksternt prioriteres personlige kvalifikasjoner fremfor kjønn, funksjonshemninger eller nasjonalitet.

Ytre miljø

Morselskapets virksomhet forurensar ikke det ytre miljø i nevneverdig grad.

Konsernets virksomhet kan påvirke det ytre miljø i form av støy, støv og vibrasjoner og annen miljøbelastning. Virksomheten kan også medføre inngrep i og forandring av landskap og natur. Konsernet ønsker å drive virksomheten slik at belastningen på ressurser og omgivelser ligger på et minimum og godt innenfor de krav som stilles fra myndigheter og oppdragsgivere.

Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Morselskapet eller konsernet har ingen forsknings- eller utviklingsaktiviteter.

Redegjørelse for foretakets utsikter

I årsberetningen til regnskapet for 2013 forventet styret at 2014 skulle bli et godt år og styret er tilfreds med at utviklingen ble i tråd med forventningene.

Konsernet har hatt en god start i 2015 og forventer at året skal bli godt. Selskapet arbeider med enkelte store eiendomsprosjekter som forventes å gi god inntjening for selskapet de kommende årene. Ved vurdering av fremtidige forhold vil det alltid være en iboende usikkerhet.

Konsernet har økt sin eiendomssatsning i Sverige og Danmark de siste årene. Hovedsakelig vil konsernet konsentrere sine investeringer mot regionen Oslo, Gøteborg og København, samt Stockholm.

Andre forhold

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

Årsresultat og disponeringer

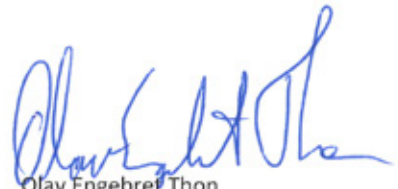
Overskuddet i Hathon Holding AS på 29 581 tusen kroner foreslås disponert som følger:

Utbytte	15 000	tusen kroner
Overføringer annen egenkapital	14 581	tusen kroner

Oslo, 15. april 2015
Styret for Hathon Holding AS



Halgrim Thon
styreleder/daglig leder



Olav Engebret Thon
styremedlem



Odd Gunnar Sollien
styremedlem



Emil Eriksrød
styremedlem

Regnskap

RESULTATREGNSKAP	20
BALANSE	21
EGENKAPITALOPPSTILLING	24
KONTANTSTRØMOPPSTILLING	25
NOTER TIL REGNSKAPSRAPPORTERING	
NOTE 1	Regnskapsprinsipper 26
NOTE 2	Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor 29
NOTE 3	Aksjekapital og aksjonærinformasjon 30
NOTE 4	Salgsinntekter 30
NOTE 5	Datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet 31
NOTE 6	Tilknyttet selskap 32
NOTE 7	Felleskontrollert virksomhet 33
NOTE 8	Aksjer og andeler i andre selskaper 33
NOTE 9	Markedsbaserte aksjer 34
NOTE 10	Varige driftsmidler 34
NOTE 11	Skatt 36
NOTE 12	Finansiell markedsrisiko 38
NOTE 13	Fordringer og gjeld 39
NOTE 14	Annen finansinntekt og finanskostnad 40
NOTE 15	Leieavtaler 40
NOTE 16	Bankinnskudd 40
NOTE 17	Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap 40
NOTE 18	Nærstående parter 41
REVISORS BERETNING	42

RESULTATREGNSKAP

Morselskap				Konsern	
2014	2013	Beløp vises i tusen kr	Note	2014	2013
Driftsinntekter					
0	0	Leieinntekt		81 217	66 715
4 004	4 188	Annen driftsinntekt	18	264	753
4 004	4 188	Sum driftsinntekter	4	81 481	67 468
Driftskostnader					
-4 429	-4 514	Lønnskostnad	2	-4 429	-4 514
-32	-16	Avskrivning	10	-13 983	-10 091
-127	0	Nedskrivning	10	-342	0
-2 554	-2 313	Annen driftskostnad	2, 15	-15 172	-9 930
-7 142	-6 842	Sum driftskostnader		-33 926	-24 535
-3 138	-2 655	Driftsresultat		47 555	42 934
Finansinntekter og finanskostnader					
Inntekt på investering i datterselskap,					
30 162	15 968	tilknyttet selskap og felleskontr. virksomhet	6	-6 805	-7 612
10 199	12 285	Renteinntekt fra konsernforetak	18	0	0
25 015	21 192	Annen finansinntekt	14	25 423	22 703
2 586	473	Virkelig verdiendr. finansielle instrumenter	9, 12	2 586	473
-9 345	0	Nedskrivning fin. eiendeler		-9 269	0
-1 966	-386	Rentekostnad til konsernforetak	18	0	0
-19 778	-19 552	Annen finanskostnad	14	-32 982	-29 735
36 872	29 980	Netto finansposter		-21 046	-14 171
33 734	27 325	RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD		26 509	28 762
-4 153	-3 567	Skattekostnad	11	-6 901	-11 157
29 581	23 759	ÅRSRESULTAT		19 608	17 605
Fordeling					
		Majoritetsinteresser		21 214	17 602
		Minoritetsinteresser		-1 606	3
Overføringer og disponeringer					
15 000	10 000	Utbytte			
14 581	13 759	Overføringer annen egenkapital			
29 581	23 759	Sum disponert			

BALANSE PR. 31. DESEMBER

Morselskap				Konsern	
2014	2013	Beløp vises i tusen kr	Note	2014	2013
Anleggsmidler					
Immaterielle eiendeler					
728	0	Utsatt skattefordel	11	0	3 011
728	0	Sum immaterielle eiendeler		0	3 011
Varige driftsmidler					
7 533	7 659	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	10	976 738	942 968
974	928	Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	10	2 789	3 242
8 507	8 588	Sum varige driftsmidler		979 526	946 209
Finansielle anleggsmidler					
258 629	232 208	Investeringer i datterselskap	5	0	0
49 078	123 550	Lån til foretak i samme konsern	17	0	0
94 087	85 884	Investeringer i tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	6, 7	26 079	18 674
192 524	180 977	Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		56 585	63 236
87 881	92 122	Investeringer i aksjer og andeler	8	87 881	92 122
1 884	7 198	Andre fordringer	13, 18	3 522	7 198
684 083	721 937	Sum finansielle anleggsmidler		174 067	181 229
693 318	730 525	SUM ANLEGGSMIDLER		1 153 594	1 130 449
Omløpsmidler					
Fordringer					
51	3	Kundefordringer		2 154	220
77 375	108 642	Andre fordringer	17, 18	16 613	11 566
77 426	108 645	Sum fordringer		18 767	11 786
Investeringer					
22 406	6 374	Markedsbaserte aksjer	9	22 406	6 374
1 023	1 023	Andre finansielle instrumenter		1 023	1 023
23 429	7 397	Sum investeringer		23 429	7 397
230	258	Bankinnskudd	16	15 920	11 033
101 084	116 301	SUM OMLØPSMIDLER		58 116	30 216
794 402	846 825	SUM EIENDELER		1 211 709	1 160 666

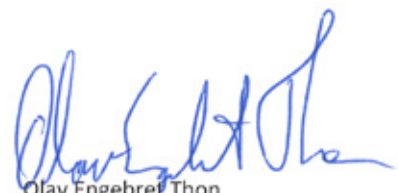
BALANSE PR. 31. DESEMBER

Morselskap				Konsern	
2014	2013	Beløp vises i tusen kr	Note	2014	2013
Egenkapital					
Innskutt egenkapital					
2 995	2 995	Aksjekapital	3	2 995	2 995
113 621	113 621	Overkurs		113 621	113 621
116 617	116 617	Sum innskutt egenkapital		116 617	116 617
Opptjent egenkapital					
173 983	149 319	Annen egenkapital	18	214 442	189 782
173 983	149 319	Sum opptjent egenkapital		214 442	189 782
0	0	Minoritetsinteresser		-1 087	7 970
290 599	265 936	SUM EGENKAPITAL		329 971	314 368
Gjeld					
Avsetninger for forpliktelser					
0	2	Utsatt skatt	11	26 777	33 952
0	2	Sum avsetning for forpliktelser		26 777	33 952
Annen langsiktig gjeld					
102 800	368 512	Gjeld til kredittinstitusjoner	12, 13	464 508	689 689
0	0	Øvrig langsiktig gjeld	13	10 309	10 543
102 800	368 512	Sum annen langsiktig gjeld		474 816	700 232
Kortsiktig gjeld					
297 449	26 493	Gjeld til kredittinstitusjoner	13	299 138	26 517
43	69	Leverandørgjeld		2 623	4 681
3 351	2 409	Betalbar skatt	11	8 150	3 834
319	371	Skyldige offentlige avgifter	16	639	629
99 839	183 032	Annen kortsiktig gjeld	17, 18	69 594	76 453
401 003	212 375	Sum kortsiktig gjeld		380 145	112 114
503 803	580 889	SUM GJELD		881 738	846 298
794 402	846 825	SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 211 709	1 160 666

Oslo, 15. april 2015
Styret for Hathon Holding AS



Halgrim Thon
styreleder/daglig leder



Olav Engebret Thon
styremedlem



Odd Gunnar Sollien
styremedlem



Emil Eriksrød
styremedlem

EGENKAPITALOPPSTILLING

Morselskap				
	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2013	2 995	113 621	135 561	252 177
Årsresultat 2013	0	0	23 759	23 759
Avsatt utbytte	0	0	-10 000	-10 000
Egenkapital 31.12.2013	2 995	113 621	149 319	265 936
Årsresultat 2014	0	0	29 581	29 581
Avsatt utbytte	0	0	-15 000	-15 000
Salg til selskap under samme kontroll	0	0	10 082	10 082
Egenkapital 31.12.2014	2 995	113 621	173 983	290 599

Konsern						
	Aksje- kapital	Overkurs	Omregnings- differanse	Annen egenkapital	Minoritet	Sum
Egenkapital 01.01.2013	2 995	113 621	-6 991	173 054	167	282 846
Årsresultat 2013	0	0	0	17 602	3	17 605
Avsatt utbytte	0	0	0	-10 000	0	-10 000
Oppkjøp	0	0	0	4 590	7 800	12 390
Årets valutaeffekt	0	0	11 328	0	0	11 328
Andre endringer	0	0	0	198	0	198
Egenkapital 31.12.2013	2 995	113 621	4 338	185 444	7 970	314 368
Årsresultat 2014	0	0	0	21 214	-1 606	19 608
Avsatt utbytte	0	0	0	-15 000	0	-15 000
Kontantinnskudd	0	0	0	0	304	304
Årets valutaeffekt	0	0	4 814	0	0	4 814
Kjøp av aksjer i datterselskap	0	0	0	0	-7 755	-7 755
Salg til selskap under samme kontroll	0	0	0	13 073	0	13 073
Andre endringer	0	0	0	560	0	560
Egenkapital 31.12.2014	2 995	113 621	9 151	205 291	-1 087	329 971

Negativ minoritet som er knyttet til Torvet 1 ANS utgjør 1 258 tusen kroner og skyldes underskudd i dette selskapet.

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Morselskap				Konsern	
2014	2013	Beløp vises i tusen kr	Note	2014	2013
Operasjonelle aktiviteter					
33 734	27 325	Resultat før skattekostnad		26 509	28 762
-2 441	0	Periodens betalte skatt	11	-3 866	-75
159	16	Avskrivninger/nedskrivninger	10	14 325	10 025
-30 162	-16 072	Resultatandel/utbytte	5	6 805	7 612
-271	-2 979	Tap/gevinst ved salg av aksjer	8, 9	-271	-2 979
6 759	-473	Verdiregulering andre investeringer	9, 12	6 759	-473
-48	-2	Endring i kundefordringer		-1 934	-14
-26	-172	Endring i leverandørgjeld		-2 058	400
-14 664	-12 717	Andre urealiserte valutaeffekter		-14 664	-12 717
2 695	26	Endring i andre tidsavgrensningsposter		-379	-3 404
-4 264	-5 047	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		31 225	27 137
Investeringsaktiviteter					
-78	-90	Kjøp/salg varige driftsmidler	10	-6 732	-145 389
43 591	-11 965	Endringer korts. fordringer		-4 208	-9 688
82 586	-92 399	Endringer i langs. fordringer		9 489	-10 807
-39 781	-2 345	Kjøp/salg aksjer, andeler o.l.	5-9	-28 294	-2 345
13 531	13 726	Mottatt utbytte	14	3 580	403
0	0	Netto utbetaling til minoritet		-7 451	0
99 850	-93 074	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-33 617	-167 826
Finansieringsaktiviteter					
-92 839	8 118	Endringer i kortsiktig gjeld		-11 851	3 744
-135 712	82 788	Endringer i langsiktig gjeld til kredittinstitusjon	13	-95 416	142 744
140 956	19 243	Endringer kortsiktig gjeld til kredittinstitusjon	13	142 621	14 324
0	0	Urealiserte valutaeffekter gjeld		-19 662	-30 554
-10 000	0	Utbetalinger av utbytte		-10 000	0
1 981	-11 957	Inn-/utbet. konsernbidrag		0	0
-95 614	98 192	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		5 693	130 258
0	0	Effekt av valutakursendringer på likvider		1 587	2 407
-29	71	Netto endring i likvider i året		4 887	-8 024
258	187	Bankinnskudd per 01.01		11 033	19 057
230	258	Bankinnskudd per. 31.12	16	15 920	11 033

Sammenligningstall er reklassifisert som følge av justering av balansetall, se note 1 og 5.

Noter til regnskapet for 2014

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Konsolidering

Konsernregnskapet omfatter morselskapet Hathon Holding AS og datterselskapene Hausmannsgate 21 AS, Rådhusgata 2 Oslo AS, Haugesundgate 27 AS, Risavika Havnering 224 AS, Event Travel AS, Tunsberg Forum AS, Torvet 1 ANS, Åsenveien 12 AS, Gren Forlag AS, Gullmaren Egendoms AB og Sponsorpartner AS. I tillegg inngår AS Forretningsbygg fra og med 2014, mens Durudveien 37/39 AS inngår frem til det ble solgt i midten av 2014. 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.

Tilknyttede selskaper er enheter hvor konsernet har betydelig (men ikke bestemmende) innflytelse, over den finansielle og operasjonelle styringen (normalt ved eierandel på mellom 20 % og 50 %). Konsernregnskapet inkluderer konsernets andel av resultat fra tilknyttede selskaper regnskapsført etter egenkapitalmetoden fra det tidspunktet betydelig innflytelse oppnås og inntil slik innflytelse opphører.

Når konsernets tapsandel overstiger investeringen i et tilknyttet selskap, reduseres konsernets balanseførte verdi til null og ytterligere tap regnskapsføres ikke med mindre konsernet har en forpliktelse til å dekke dette tapet.

Felleskontrollert virksomhet vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet og bruttometoden i konsernregnskapet. Investeringen 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.

Datterselskap/tilknyttet selskap

Datterselskapet og tilknyttede selskaper vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen 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.

Utbytte og andre utdelinger er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskapet. Overstiger utbytte andel av tilbakeholdt resultat etter kjøpet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen.

Salgsinntekter

Leieinntekter inntektsføres i takt med utleieperioden, felleskostnader knyttet til utleie nettoføres. Nettoføring av felleskostnader gjøres ved at omsetning knyttet til viderefakturerte felleskostnader presenteres som reduksjon i kostnader. 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. Tap på fordringer er klassifisert som Annen finanskostnad.

Innskudd eller overtrekk i konsernkontoordningen presenteres som fordring eller gjeld til selskap i samme konsern.

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2014

Beløp vises i tusen kr

Sammenligningstall for 2013 er omarbeidet i forbindelse med at dette ble presentert som bankinnskudd eller gjeld til kredittinstitusjoner tidligere.

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.

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.

Rentebytteavtaler balanseføres ikke siden virkelig verdiendring skyldes endring i rentenivået. Innbetalinger og utbetalinger knyttet til rentebytteavtaler bokføres som renter i resultatregnskapet.

Terminkontrakter på valuta vurderes til virkelig verdi. Verdiendring resultatføres.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. 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.

Leasing/leieavtaler kostnadsføres fortløpende siden konsernet ikke har noen finansielle leieavtaler.

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.

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

Kontantstrømoppstilling

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

Bruk av estimater

Ledelsen har brukt estimater 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.

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2014

Beløp vises i tusen kr

Note 2 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Morselskap			Konsern	
2014	2013	Lønnskostnader	2014	2013
3 684	3 768	Lønninger	3 684	3 768
538	549	Arbeidsgiveravgift	538	549
62	64	Pensjonskostnader	62	64
145	132	Andre ytelser	145	132
4 429	4 514	Sum	4 429	4 514
3	3	Gjennomsnittlig antall årsverk	3	3

Morselskap og konsern

Ytelser til ledende personer

	Daglig leder	Styret
Lønn	1 260	
Pensjonsutgifter	19	
Annen godtgjørelse	26	75

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

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

Lån til ansatte

Morselskapet har utlån til ansatte med 1 000 tusen kroner. Lånet rentebelastes med den til enhver gjeldende normrente. Lånet er sikret med pant i bolig.

Morselskap			Konsern	
2014	2013	Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:	2014	2013
302	268	Lovpålagt revisjon	663	526
16	30	Andre attestasjonstjenester	16	30
0	8	Andre tjenester	83	10
318	307	Sum	762	567

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2014

Beløp vises i tusen kr

Note 3 - Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Morselskap			
Aksjekapitalen består av:			
	Antall	Pålydende	Balanseført
A-aksjer	10 000	100 kr	1 000
B-aksjer	16 399	100 kr	1 640
C-aksjer	3 555	100 kr	356
Sum	29 954		2 995

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:					
	A-aksjer	B-aksjer	C-aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Halgrim Thon, styreleder	10 000	0	0	33,38 %	70,92 %
Lamponi Investments AS	0	16 399	3 555	66,62 %	29,08 %
Sum	10 000	16 399	3 555	100,00 %	100,00 %

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

Note 4 - Salgsinntekter

Morselskap		Konsern	
2014	2013	2014	2013
<i>Pr. virksomhetsområde</i>			
4 004	4 188	Administrasjonshonorar	0
0	0	Utleie av fast eiendom	81 217
0	0	Annen virksomhet	264
4 004	4 188		81 481
<i>Geografisk fordeling</i>			
4 004	4 188	Norge	58 729
0	0	Danmark	22 272
0	0	Sverige	479
4 004	4 188		81 481

Note 5 - Datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet

Datterselskap

Selskap	Kontor	Eier-/stemmeandel
Event Travel AS	Oslo	100 %
Gren Forlag AS	Oslo	100 %
Sponsor Partner AS	Oslo	93 %
Tunsberg Forum AS	Oslo	100 %
Hausmannsgate 21 AS	Oslo	100 %
Rådhusgata 2 Oslo AS	Oslo	100 %
Haugesundgate 27 AS	Oslo	100 %
Risavika Havnering 224 AS	Oslo	100 %
Åsenveien 12 AS	Oslo	100 %
AS Forretningsbygg	Oslo	100 %
Torvet 1 ANS	Tønsberg	92 %
Gullmaren Egendoms AB	Lysekil, Sverige	100 %

I løpet av året er det reversert nedskrivning av datterselskap med kr 525 tusen.

Tilknyttet selskap

Selskap	Kontor	Eier-/stemmeandel	Resultat 2014	Egenkapital pr. 31.12	Bokført verdi pr. 31.12
Ås Sentrum Øst AS	Oslo	40 %	11 294	34 197	8 421
Norra Hamnen i Lysekil AB	Lysekil, Sverige	49 %	-7 767	5 303	16 406
Sveanor Fastigheter AB	Stockholm, Sverige	21 %	-2 555	12 689	4 128
Andre					161
			973	52 189	29 115

Resultat og egenkapital er oppgitt i norske kroner med 100 % av de verdiene som er lagt til grunn i konsolideringen før eliminerings. Resultatene er foreløpige siden

årsregnskapene ikke er ferdigstilt på tidspunkt for avleggelsen av dette regnskapet.

Felleskontrollert virksomhet

Selskap	Kontor	Eier-/stemmeandel	Resultat 2014	Egenkapital pr. 31.12	Bokført verdi pr. 31.12
Langebros Eiendom ApS	København, Danmark	50 %	15 543	115 851	64 972

Resultat og egenkapital er oppgitt i norske kroner med 100 % av de verdiene som er lagt til grunn i konsolideringen før eliminerings.

og enkelte mindre justeringer av øvrige eiendeler og gjeld. Siden dette var et trinnvis oppkjøp og selskapet tidligere ble bokført etter egenkapitalmetoden, oppstod en gevinst i konsernet på tidligere eierandel som er bokført direkte mot egenkapitalen. Sammenligningstallene for 2013 er omarbeidet.

Konsern

I slutten av 2013 oppnådde konsernet kontroll i selskapet Torvet 1 ANS og selskapet ble konsolidert fra og med utgangen av 2013. I forbindelse med avleggelse av regnskapet for 2014 har den foreløpige oppkjøpsanalysen blitt justert. Dette har medført at bygningsverdien har økt med ca 20 millioner kroner, samt endring av minoritetsinteresse

Videre ble selskapet AS Forretningsbygg kjøpt i starten av 2014 og er konsolidert i hele 2014. Selskapet eier en eiendom i Ås. Selskapet Durudveien 37/39 AS, som eier en eiendom i Bærum, ble solgt i midten av 2014 og eiendeler og gjeld i konsernet er fraregnet på salgstidspunktet.

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2014

Beløp vises i tusen kr

Note 6 - Tilknyttet selskap

Konsern

Investering etter egenkapitalmetoden

Merverdianalyse	Ås Sentrum Øst AS	Norra Hamnen i Lysekil AB	Sveanor Fastigheter AB
Balanseført EK på kjøpstidspunktet	8 421	6 139	4 126
Henførbart merverdi	0	6 270	0
Anskaffelseskost	8 421	12 409	4 126

Beregning av årets resultatandel

Andel årets resultat	4 518	-3 806	-536
Estimatavvik tidligere år	-3 937	-726	2 405
Årets resultatandel	581	-4 532	1 868

Beregning av balanseført verdi pr 31.12.2014

Inngående balanse 01.01.2014	13 098	5 357	70
Årets resultatandel	581	-4 532	1 868
Kapitalendringer	0	8 006	693
Omregningsdifferanse	0	744	33
Utgående balanse 31.12.2014	13 679	9 575	2 665

Uavskrevet merverdi pr 31.12.2014

6 270

Merverdianalyse	Andre	Eliminering internegevinst	Sum
Balanseført EK på kjøpstidspunktet	307		18 992
Henførbart merverdi	497		6 766
Anskaffelseskost	804		25 759

Beregning av årets resultatandel

Andel årets resultat	37	-4 733	-4 521
Nedskrivning	-26	0	-26
Estimatavvik tidligere år	0	0	-2 258
Årets resultatandel	11	-4 733	-6 805

Beregning av balanseført verdi pr 31.12.2014

Inngående balanse 01.01.2014	150	18 674
Årets resultatandel	11	-2 072
Kapitalendringer	0	8 699
Omregningsdifferanse	0	777
Utgående balanse 31.12.2014	161	26 079

Uavskrevet merverdi pr 31.12.2014

0

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2014

Beløp vises i tusen kr

Note 7 - Felleskontrollert virksomhet

Tabellene under spesifiserer andel av hovedgrupper i resultat og balanse som gjelder felleskontrollert virksomhet innregnet etter bruttometoden. Tallene er vist etter konserninterne eliminerings.

Konsern		
Resultat		
	2014	2013
Driftsinntekter	22 272	20 569
Driftskostnader	-4 148	-3 935
Netto finansposter	-8 795	-8 055
Skattekostnad	2 072	-2 146
Sum resultat	11 401	6 434
Balanse		
Eiendeler		
Utsatt skattefordel	0	3 011
Varige driftsmidler	461 245	425 981
Fordringer	1 022	1 834
Bankinnskudd	14 535	9 920
Sum eiendeler	476 802	440 745
Gjeld		
Utsatt skatt	607	5 650
Langsiktig gjeld	275 739	256 220
Kortsiktig gjeld	6 593	5 292
Sum gjeld	282 939	267 162

Note 8 - Aksjer og andeler i andre selskaper

Morselskap og konsern		
Selskap	Anskaff.kost	Bokført verdi
Utstillingsplassen Eiendom AS	33 334	33 334
Berlin Property Invest AS	9 800	9 800
Berling Property Invest II AS	3 055	3 055
Pre Eiendomsinvest Tyskland AS	13 354	9 000
Sonitor Technologies AS	8 582	8 582
Hallingdal Feriepark Eiendom AS	5 381	5 381
Andre aksjer og andeler	33 009	18 729
	106 515	87 881

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2014

Beløp vises i tusen kr

Note 9 - Markedsbaserte aksjer

Morselskap og konsern

	2014	2013
Resultatført urealisert verdiendring i perioden (gevinst)	4 306	473

	Anskaffelseskost	Urealisert gevinst/tap	Markedsverdi/ bokført verdi
Norsk Hydro ASA	13 959	4 288	18 248
Borregaard ASA	1 089	305	1 394
Kongsberg Gruppen ASA	1 391	-156	1 235
Biotech Pharmacon ASA	497	-48	449
REC Silicon ASA	372	-6	366
Telenor ASA	181	-3	177
Opera Software ASA	142	2	143
Schibsted ASA	134	3	137
Marine Harvest ASA	95	2	97
DNB ASA	81	2	83
Yara International ASA	75	1	77
	18 016	4 389	22 406

Note 10 - Varige driftsmidler

Morselskap

	Anlegg under utførelse	Bygninger og annen fast eiendom	Tomter	Driftsløsøre, inventar, kunst og lignende	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	127	6 439	1 094	944	8 604
Tilgang	0	0	0	78	78
Anskaffelseskost 31.12.	127	6 439	1 094	1 022	8 682
Akk.avskrivning 31.12.	0	0	0	-48	-48
Akk.nedskr. 31.12.	-127	0	0	0	-127
Balanseført pr. 31.12.	0	6 439	1 094	974	8 507
Årets avskrivninger	0	0	0	32	32
Årets nedskrivninger	127	0	0	0	127
Økonomisk levetid		Evig	Evig	Evig/5 år	
Avskrivningsplan				Lineær	

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2014

Beløp vises i tusen kr

Konsern					
	Anlegg under utførelse	Bygninger og annen fast eiendom	Tomter	Driftsløsøre, inventar, kunst og lignende	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	3 387	785 194	221 484	6 129	1 016 194
Valutajustering ansk. kost	43	21 281	14 181	69	35 575
	3 430	806 475	235 666	6 198	1 051 768
Tilgang	652	38 920	4 514	78	44 164
Avgang	0	-36 914	-518	0	-37 432
Anskaffelseskost 31.12.	4 081	808 482	239 662	6 276	1 058 501
Akk.avskrivning 31.12.	0	-73 982	0	-3 449	-77 431
Akk.nedskr. 31.12.	-342	0	0	0	-342
Årets valutajustering avskr.	0	-1 163	0	-38	-1 201
Balanseført pr. 31.12.	3 739	733 336	239 662	2 789	979 526
Årets avskrivninger	0	13 444	0	539	13 983
Årets nedskrivninger	342	0	0	0	342
Økonomisk levetid		50-100 år	Evig	Evig/5-10 år	
Avskrivningsplan		Lineær		Lineær	

Hoveddelen av tilganger og avganger Bygninger og annen fast eiendom og Tomter gjelder oppkjøp og salg av eiendomseiende datterselskaper i løpet av året. Se note 1 for beskrivelse av prinsipper for nedskrivning.

Inngående balanse er endret i forbindelse med justering av oppkjøpsanalyse på selskap kjøpt i 2013, se note 5.

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2014

Beløp vises i tusen kr

Note 11 - Skatt

Morselskap			Konsern	
2014	2013	Årets skattekostnad fordeler seg på:	2014	2013
3 351	2 409	Betalbar skatt	8 150	3 834
32	0	Estimatavvik tidligere år	32	0
-730	300	Endring utsatt skatt	-1 221	6 840
1 500	857	Skatteeffekt av konsernbidrag	0	0
0	0	Agio og andre endringer	-61	484
4 153	3 567	Årets totale skattekostnad	6 901	11 157

Morselskap			Konsern	
2014	2013	Årets skattegrunnlag:	2014	2013
33 734	27 325	Resultat før skattekostnad	26 509	28 762
21	393	Permanente forskjeller	25	394
5 261	-3 451	Regnskapsmessig gevinst/tap aksjer o.l.	5 185	-3 451
406	349	3% av skattefrie inntekter etter fritaksmetoden	406	349
-33 787	-16 267	Tilbakeføring av inntektsført utbytte og konsernbidrag	-3 626	-2 203
0	0	Andre forskjeller	14 573	7 738
-494	0	Fradragsberettiget tap aksjer utenfor fritaksmetoden	-494	0
-117	-172	Skattemessig underskudd på andel i deltakerliknet selskap	-2 227	-172
3 177	-1 153	Endring i midlertidige forskjeller	-6 846	-17 888
8 201	7 024		33 504	13 529
0	0	Anvendt fremførbart underskudd	-3 319	0
9 766	4 641	Mottatt konsernbidrag	0	0
-5 555	-3 061	Ytet konsernbidrag	0	0
12 412	8 604	Årets skattegrunnlag	30 185	13 529
3 351	2 409	Betalbar skatt	8 150	3 834

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2014

Beløp vises i tusen kr

Morselskap			Konsern	
2014	2013	Oversikt over midlertidige forskjeller:	2014	2013
16	8	Driftsmidler	102 573	118 092
3 059	3 059	Fordringer etter fordringsmetoden	0	0
-1 465	0	Utestående fordringer	-1 488	-80
-1 720	0	Finansielle instrumenter	-1 720	0
0	0	Gevinst- og tapskonto	-872	-1 030
0	0	Regnskapsmessige avsetninger	-120	0
-110	3 067	Sum	98 373	116 982
-48	0	Aksjer	-48	0
520	0	Andeler i deltakerliknede selskaper	1 359	0
0	0	Fremførbart underskudd	0	-163
362	3 067	Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	99 685	116 819
3 059	3 059	Forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt/-skattefordel	0	0
-2 697	8	Sum	99 685	116 819
-728	2	Utsatt skatt (+)/Utsatt skattefordel (-)	26 777	30 941

Morselskap	Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 27% av resultat før skatt	Konsern
2014		2014
9 108	27% skatt av resultat før skatt	7 309
520	Endring forskjeller andeler i deltagerligende selskap	746
32	For mye/lite avsatt tidligere år	32
	Permanente forskjeller og forskjeller knyttet til svensk	
-5 507	og dansk skattesats	-1 186
4 153	Beregnet skattekostnad	6 901
12,3 %	Effektiv skattesats *)	26 %

*) Skattekostnad i forhold til resultat før skatt

Konsern

Endring utsatt skatt i skattekostnaden tilsvarer ikke endring utsatt skatt i balansen på grunn av oppkjøp og salg gjennom året.

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2014

Beløp vises i tusen kr

Note 12 - Finansiell markedsrisiko

Morselskap

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

Renterisiko

Selskapet sikrer sin renterisiko gjennom fastrenteavtaler. Disse balanseføres ikke, men resultatføres som rentekostnad etter hvert som betalingene forfaller. Virkelig verdi av rentebytteavtalene utgjør -16,7 millioner kroner pr 31.12.2014. Verdien beregnes på grunnlag av markedsrenter.

Rentebytteavtaler				
Valuta	Mill.	Mottar	Betaler	Forfall
NOK	12.2	Flytende	Fast	03.04.2018
NOK	40	Flytende	Fast	22.09.2021
NOK	50	Flytende	Fast	21.05.2025
NOK	36	Flytende	Fast	13.01.2016

Valutaterminer

Pr. 31.12.2014 er det inngått en terminkontrakt på 3 mill euro med forfall 26.05.2015. Markedsverdien er begnet på

grunnlag av terminkursen ved årsskiftet og markedsrenter. Kontrakten er balanseført som annen kortsiktig gjeld:

	2014	2013
Kostpris	0	0
Urealisert gevinst/tap resultatført	-1 720	0
Markedsverdi	-1 720	0

Konsern

I tillegg til morselskapets rentebytteavtaler, har konsernet følgende avtaler gjennom den felleskontrollerte virksomheten. I henhold til konsernets regnskapsprinsipper er disse ikke balanseført i de konsoliderte tallene. Beløpene under

er oppgitt som konsernets andel i norske kroner (50 %). Avtalene er denominert i danske kroner. Virkelig verdi av rentebytteavtalene utgjør -26 millioner kroner pr. 31.12.2014.

Rentebytteavtaler				
Valuta	Mill.	Mottar	Betaler	Forfall
DKK	127	Flytende	Fast	30.12.2018
DKK	49	Flytende	Fast	30.12.2018

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2014

Beløp vises i tusen kr

Note 13 - Fordringer og gjeld

Morselskap			Konsern	
2014	2013	<i>Fordringer med forfall senere enn ett år</i>	2014	2013
49 078	123 550	Lån til foretak i samme konsern	0	0
192 524	180 977	Lån til tilknyttet selskap og felleskontr. virksomhet	56 585	63 236
1 884	7 198	Andre fordringer	3 522	7 198
243 485	311 724	Sum	60 107	70 434

Morselskap			Konsern	
2014	2013	<i>Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år</i>	2014	2013
22 900	26 375	Gjeld til kredittinstitusjoner	288 480	279 953

Morselskap			Konsern	
2014	2013	<i>Pantsatte eiendeler</i>	2014	2013
0	0	Varige driftsmidler	971 020	937 622

Morselskap			Konsern	
2014	2013	<i>Gjeld som er sikret med pant</i>	2014	2013
102 800	368 512	Langsiktig gjeld	464 508	689 689
297 449	26 493	Kortsiktig gjeld	299 138	26 517
400 249	395 006	Sum	763 646	716 206

Morselskap			Konsern	
2014	2013	<i>Kausjonsansvar</i>	2014	2013
8 000	8 000	Ås Sentrum Øst AS	8 000	8 000

Morselskapet har ikke pantsatte eiendeler fordi eiendommene i datterselskapene er pantsatt til fordel for morselskapets gjeld. Morselskapet og konsernet har en kassakreditt på kr 25 millioner. Av dette var kr 21 millioner trukket pr 31.12.2014.

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2014

Beløp vises i tusen kr

Note 14 - Annen finansinntekt og finanskostnad

Morselskap		Konsern	
2014	2013	2014	2013
<i>Annen finansinntekt</i>			
4 910	1 535	5 160	3 045
15 405	15 732	15 416	15 732
1 011	3 503	1 011	3 503
3 626	403	3 626	403
63	20	210	20
25 015	21 192	25 423	22 703
<i>Annen finanskostnad</i>			
15 365	15 859	28 510	25 921
1 121	3 014	1 122	3 014
1 234	628	1 234	628
2 059	50	2 116	172
19 778	19 552	32 982	29 735

Note 15 - Leieavtaler

Morselskap		Konsern	
2014	2013	2014	2013
360	300	360	302
0	0	0	107
360	300	360	409

Morselskapet og konsernet har kun operasjonelle leieavtaler.

Note 16 - Bankinnskudd

	2014
Bundne skattetrekksmidler utgjør	180

Note 17 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

Morselskap	2014	2013
<i>Fordringer</i>		
Lån til datterselskap	49 078	123 550
Lån til tilknyttet selskap	56 585	64 391
Lån til felleskontrollert virksomhet	135 939	116 586
Andre fordringer på datterselskap	65 617	101 695
Sum	307 219	406 222

Gjeld	2014	2013
Annen kortsiktig gjeld til datterselskap	39 459	121 496

Mellomværende med konsernselskap og tilknyttede selskap renteberegnes i henhold til avtale. Det er ikke fastsatt avdragsplan på lånene.

Note 18 - 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 og nedbetales etter avtale.

Hathon Holding AS og det nærstående eiendomsselskapet Øvre Holding AS har felles administrasjon. Felles kostnader fordeles mellom selskapene etter avtale. Dette gjelder for eksempel husleie, kontorkostnader, renhold og lignende. I løpet av 2014 solgte Hathon Holding AS datterselskapet

Durudveien 37/39 AS til Øvre Holding AS. Oppgjøret ble basert på ekstern takst. Fordi begge selskapene er under felles kontroll, er dette bokført etter reglene for kontinuitetsgjennomskjæring. Gevinsten som oppstod ved salget er derfor ført direkte mot egenkapitalen. For morselskapet utgjorde dette 10 millioner kroner. På konsernnivå var bokført verdi lavere enn i morselskapet, hovedsakelig på grunn av akkumulerte resultater og avskrivninger på merverdier siden oppkjøpet. Tilsvarende gevinst for konsernet var derfor 13 millioner kroner.

Videre er det enkelte utlån til og innlån fra aksjonærer og nærstående selskap. Disse renteberegnes og nedbetales etter avtale.

Eiendeler	2014	2013
Fordring på Durudveien 37/39 AS	8 666	0
Fordring på øvrige aksjonærer og nærstående	883	3 644

Gjeld	2014	2013
Gjeld til Øvre Holding AS	29 865	40 868
Gjeld til øvrige aksjonærer og nærstående	10 179	8 105

Resultat	2014	2013
Kostnader fordelt fra Øvre Holding AS til Hathon Holding AS	391	734

Konsern

I konsernet er mellomværende og transaksjoner mellom Hathon Holding AS og datterselskaper eliminert. For øvrig gjelder de samme postene som i morselskapet med unntak

av fordringen på Durudveien 37/39 AS som utgjør totalt 9 823 tusen kroner i konsernet.

REVISORS BERETNING

TIL GENERALFORSAMLINGEN I HATHON HOLDING AS

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Hathon Holding AS som består av selskapsregnskap, som viser et overskudd på (tall i hele tusen) kr 29 581, og konsernregnskap, som viser et overskudd på (tall i hele tusen) kr 19 608. Selskapsregnskapet og konsernregnskapet består av balanse per 31. desember 2014, resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styret og daglig leders ansvar for regnskapet

Styret og daglig leder er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og for slik intern kontroll som ledelsen finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et regnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Revisors oppgaver og plikter

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder International Standards on Auditing. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for selskapets utarbeidelse av et regnskap som gir et revisende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den generelle presentasjonen av årsregnskapet. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Konklusjon

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapet og konsernet Hathon Holding AS finansielle stilling per 31. desember 2014, og av deres resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Uttalelser om øvrige forhold

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 er i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisor-kontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 15. april 2015

BDO AS

Tommy Benum

Statsautorisert revisor



Technology for Health - Karolinska Sjukhuset - Huddinge - Sverige

Dronningens gate 6
0152 Oslo
Tel: 22 91 06 25

Hathon Holding AS

■ e-mail: hathon@hathon.no ■ www.hathon.no