



2015

ÅRSRAPPORT

Hathon

www.hathon.no



INNHold

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

Forside: Planforslag til nybygg i Ås sentrum.
Denne side: Planlagt nybygg København sentrum.

Forord

Hathon

Selskapet eies av Halgrim Thon og hans sønn Olav Engebret Thon.

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

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

2015 i korte trekk

Resultatene i 2015 har vært gode, både de regnskapsmessige og den underliggende driften.

I løpet av året har vi blant annet overtatt 100% av tre bygårder som ligger langs Tønsberg torg. Videre har vi planprosesser

gående i forbindelse med et nybygg i Ås sentrum, samt at vi arbeider med et byggeprosjekt i Calmeyers gate i Oslo.

Sammen med våre partnere i Sveanor Fastigheter i Sverige, har vi inngått et samarbeid med Hemsö, som er en av de største eiendomsaktørene i Sverige. Hemsö vil finansiere egenkapitalinvesteringen i prosjektene, samt kjøpe byggene etter fullføring. Dette er en vesentlig milepæl for Sveanor Fastigheter som vil komme Hathon til gode i årene som kommer.



Halgrim Thon

Motsatt side: Technology for Health, Karolinska Sjukhuset, Huddinge, Sverige



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 %
- Type: Kontor/forretning
- Moerveien 2, Moerveien 4, Åsheimkvartalet og Rådhusplassen 2

Eiendoms- portefølje



Torvet, Tønsberg

- Areal: 5 968 m²
- Eierandel: 100 %
- 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: 20 %
- 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
- Type: Forretning/bolig



Lindens Torg, Kungsbacka, Sverige

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

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.



Jon Erik Garås

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



Styret

Årsberetning 2015

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 2015 hatt et godt år. Driftsinntektene består av administrasjonshonorarer fra datterselskapene. De er noe høyere enn i fjor grunnet høyere allokering av felleskostnader til datterselskapene. Netto finansinntekter er høyere i 2015 sammenlignet med 2014 som følge av høyere utdelinger fra datterselskapene og noe lavere tap på aksjer og lignende. I motsatt retning trekker urealiserte verditap på aksjer og verdipapirer. Dette er primært reversering av gevinst på aksjer i Norsk Hydro som ble resultatført i 2014.

Morselskapets egenkapital har styrket seg som følge av et positivt årsresultat. Opptjent egenkapital pr. 31.12.15 var 189 762 tusen kroner og egenkapitalandelen var på 38 % mot 37 % i 2014. De største endringene i balansen er at både langsiktig fordring på og kortsiktig gjeld til datterselskaper har blitt ytterligere redusert siden 2014. Dette skyldes hovedsakelig en endring av morselskapets prinsipper for utlån til datterselskapene, hvor det etterstrebes å forenkle mellomværende-strukturen og samle fordringer og gjeld i netto-posisjoner. I forbindelse med årsoppgjøret vil det imidlertid oppstå mellomværende som følge av konsernbidrag som delvis trekker i motsatt retning, noe som forklarer økningen i kortsiktige fordringer.

Andelen av gjelden til kredittinstitusjoner som er langsiktig (det vil si forfall senere enn ett år etter balansedagen) er noe høyere enn i 2014 på grunn av forfallsstrukturen på lånene. Morselskapets gjeld består i stor grad av enkeltlån som refinansieres med 1 til 2 års mellomrom. Markedsbaserte aksjer har økt på grunn av økte investeringer, mens urealisert verditap trekker i motsatt retning.

Morselskapets kontantstrømoppstilling viser at selskapets investeringsaktiviteter gir positiv kontantstrøm som er gått til nedbetaling av gjeld og utbytte. Selskapets nyinvesteringer

er finansiert gjennom inntekter på øvrige investeringsaktiviteter. Forskjell mellom driftsresultat og kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter skyldes inntektsførte, ikke mottatte utdelinger og renter, urealiserte valuta- og verdiendringer, samt rentekostnader.

Selskapets kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter er negativ som følge av netto nedbetaling av lån samt utbytte. Samlet innbetaling fra kredittinstitusjoner skyldes netto av opptrekk av nye lån og betalte avdrag. Kontantbeholdningen for morselskapet er som følge av de nevnte endringene på tilnærmet samme nivå som i 2014. I tillegg har morselskapet 7 millioner kroner tilgjengelig på ubenyttet kassakreditt ved årsskiftet.

Konsern

Resultat og balanse for konsernet er vesentlig påvirket av prinsippendring knyttet til presentasjon av felleskontrollert virksomhet. Dette ble tidligere presentert etter brutto-metoden, men vises nå i henhold til egenkapitalmetoden. Se note 1 og 7 for nærmere informasjon. Sammenligningstall for 2014 er omarbeidet som om de nye prinsippene hadde blitt fulgt i 2014 også. Kommentarene under viser til utviklingen etter justering av 2014-tallene.

Prinsippendringen ble gjort for å øke lesevennligheten av regnskapet og gi bedre innsikt i den delen av virksomheten som Hathon kontrollerer alene.

Dette vil også gi bedre grunnlag for sammenlignbarhet over tid, samt utarbeidelse av analyser og nøkkeltall.

Konsernet har hatt en økning i leieinntektene på ca. 3 % i 2015, sammenlignet med fjoråret. Økningen kommer av indeksregulering av husleien og noe endringer i leietaker-sammensetningen. Lønnskostnader er noe opp, på grunn av en stilling som ikke var fullt besatt i 2014. Avskrivninger er noe høyere i 2015 enn i 2014 på grunn av nye investeringer og revurdering av avskrivningstiden på deler av en eiendom. Andre driftskostnader er noe opp på grunn av høyere allokering av driftskostnader fra samarbeidende selskap, jf. note 17. Totalt sett har dette resultert i et noe lavere driftsresultat i 2015 sammenlignet med 2014.

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 og tilknyttede selskaper. I løpet av året har minoritetsaksjonærer blitt kjøpt ut og det er derfor ingen minoritet ved utgangen av året. Varige driftsmidler har økt, hovedsakelig som følge av investeringer i eksisterende bygg. Øvrige balanseposter er uten betydelige endringer fra fjoråret utover det som følger av endringer i mor.

Konsernets kontantstrømoppstilling viser at selskapets operasjonelle aktiviteter genererte en kontantstrøm på 12 979 tusen kroner i 2015. Avvik mellom kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter og driftsresultat skyldes særlig urealiserte valutaendringer, renteinntekter som ikke er mot-tatt enda, rentekostnader og resultatandel i tilknyttet selskap som ikke har kontanteffekt. Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter er tilstrekkelig til et investeringsnivå som minst bevarer verdien av den nåværende eiendomsporteføljen. Ved større oppgraderinger, nybygg og kjøp vil det kunne være behov for fremmedkapital.

Netto investeringsaktiviteter gir i år positiv kontantstrøm som følge av innbetaling av utlån og utbytter. I 2014 var det uvanlig høye utbetalinger til kjøp av driftsmidler som følge av kjøp av Moerveien 10 i Ås. Kontantstrøm fra finansierings-aktiviteter er negativ som følge av utbetaling av gjeld og utbytte. Kontantbeholdningen for konsernet har økt noe i forhold til 2014, og er 3 153 tusen kroner ved utgangen av 2015.

Styret mener at regnskapet 2015 gir en rettviseende oversikt over selskapets og konsernets utvikling, resultatet og stilling.

Finansiell risiko

Markedsrisiko

Morselskapet har investert i både markedsbaserte og andre aksjer og er således eksponert mot verdissingninger 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 verdi-

endringer på disse. Se note 11 for mer informasjon.

Konsernet er hovedsakelig eksponert mot risiko knyttet til eiendomsmarkedet, når det gjelder leienivåer og yield-nivåer 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 13. Valutamarkedet er volatilt av natur, og gevinstene kan øke ytterligere eller reversere, avhengig av utviklingen i den norske kronen mot svenske og danske kroner. Deler av kursendringen påvirker resultatet (utlån i valuta). Kursendringen påvirker også egenkapitalen i konsernet direkte (omregningsdifferanse på egenkapitalinvestering i utenlandsk datter og tilknyttet selskap).

Kredittrisiko

Morselskapet er eksponert mot kredittrisiko gjennom utlån til datter- og tilknyttede selskaper, samt 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 låne-finansiering. 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. 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 forholdsvis 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 11 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 leie-fordringer og andre fordringer foretas rettidig.

Morselskapet og konsernet er eksponert for refinansierings-risiko på grunn av forholdsvis korte løpetider på innlån. Denne risikoen styres gjennom å tilstrebe å holde finansieringsgrad (loan to value) godt innenfor de alminnelige maksimal-grensene som bankmarkedet legger til grunn for utlån til næringseiendom.

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 og konsernet hadde 6 ansatte ved utgangen av 2015. 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 2015 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.

De ansatte 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 har som mål at det skal være full likestilling mellom kjønnene og fravær av diskriminering innenfor virksomheten. Ved rekruttering prioriteres personlige kvalifikasjoner fremfor kjønn, funksjons-hemminger 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. Virk-somheten kan også medføre inngrep i og forandring av land-skap og natur. Konsernet ønsker å drive virksomheten slik at belastningen på ressurser og omgivelser ligger på et mini-mum 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 2014 forventet styret at 2015 skulle bli et godt år og styret er tilfreds med at utviklingen ble i tråd med forventningene.

Konsernet har hatt en god start i 2016 og forventer at året skal bli godt. Selskapet arbeider med enkelte store eiendoms-prosjekter 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, Stockholm og København.

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 30 779 tusen kroner foreslås disponert som følger. Oversikten inkluderer et tilleggsutbytte basert på 2014-regnskapet som ble utdelt i november 2015.

Utbytte	15 000	tusen kroner
Overføringer annen egenkapital	15 779	tusen kroner

Oslo, 14. april 2016
Styret for Hathon Holding AS



Halgrim Thon



Olav Engebret Thon



Odd Gunnar Sollien



Jon Erik Garås

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 etter egenkapitalmetoden	32
NOTE 7 Virkning av prinsippendring felleskontrollert virksomhet	33
NOTE 8 Aksjer og andeler i andre selskaper	34
NOTE 9 Markedsbaserte aksjer	34
NOTE 10 Varige driftsmidler	35
NOTE 11 Finansiell markedsrisiko	36
NOTE 12 Fordringer og gjeld	37
NOTE 13 Annen finansinntekt og finanskostnad	38
NOTE 14 Leieavtaler	38
NOTE 15 Bankinnskudd	38
NOTE 16 Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap	39
NOTE 17 Nærstående parter	39
NOTE 18 Skatt	40
REVISORS BERETNING	42

RESULTATREGNSKAP

Morselskap				Konsern	
2015	2014	Beløp vises i tusen kr	Note	2015	2014
Driftsinntekter					
0	0	Leieinntekt		59 486	57 981
5 251	4 004	Annen driftsinntekt		332	264
5 251	4 004	Sum driftsinntekter	4	59 818	58 245
Driftskostnader					
-4 366	-4 429	Lønnskostnad	2	-4 817	-4 429
-80	-32	Avskrivning	10	-12 458	-11 470
0	-127	Nedskrivning	10	0	-342
-4 847	-2 554	Annen driftskostnad	2, 14, 17	-13 704	-12 574
-9 293	-7 142	Sum driftskostnader		-30 979	-28 815
-4 042	-3 138	Driftsresultat		28 839	29 431
Finansinntekter og finanskostnader					
Inntekt på investering i datterselskap,					
40 637	30 162	tilknyttet selskap og felleskontr. virksomhet	6, 7	7 414	967
3 045	6 611	Renteinntekt fra konsernforetak	16	0	0
25 485	28 603	Annen finansinntekt	11, 13	25 573	29 001
-3 437	2 586	Virkelig verdiendr. finansielle instrumenter	9	-3 437	2 586
-6 283	-9 345	Nedskrivning fin. eiendeler		-6 283	-9 269
-393	-1966	Rentekostnad til konsernforetak	16	0	0
-15 649	-19 778	Annen finanskostnad	11, 13	-19 455	-24 135
43 406	36 872	Netto finansposter		3 812	-850
39 364	33 734	RESULTAT FØR SKATTEKOSTNAD		32 651	28 580
-8 585	-4 153	Skattekostnad	18	-7 936	-8 973
30 779	29 581	ÅRSRESULTAT		24 715	19 608
Fordeling					
		Majoritetsinteresser		24 907	21 214
		Minoritetsinteresser		-192	-1 606
Overføringer og disponeringer					
15 000	15 000	Utbytte			
15 779	14 581	Overføringer annen egenkapital			
30 779	29 581	Sum disponert			

BALANSE PR. 31. DESEMBER

Morselskap				Konsern	
2015	2014	Beløp vises i tusen kr	Note	2015	2014
Anleggsmidler					
<i>Immaterielle eiendeler</i>					
0	728	Utsatt skattefordel	18	0	0
0	728	Sum immaterielle eiendeler		0	0
<i>Varige driftsmidler</i>					
7 533	7 533	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	10	525 194	515 493
1 137	974	Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	10	2 545	2 789
8 670	8 507	Sum varige driftsmidler		527 739	518 282
<i>Finansielle anleggsmidler</i>					
293 659	258 629	Investeringer i datterselskap	5	0	0
12 805	49 078	Lån til foretak i samme konsern	16	0	0
92 407	94 087	Investeringer i tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	6, 7	81 218	83 844
198 555	192 524	Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		198 555	192 524
86 038	87 881	Investeringer i aksjer og andeler	8	86 038	88 042
2 971	1 884	Andre fordringer	2, 12	2 971	3 522
686 434	684 083	Sum finansielle anleggsmidler		368 781	367 931
695 104	693 318	SUM ANLEGGSMIDLER		896 520	886 213
Omløpsmidler					
<i>Fordringer</i>					
0	51	Kundefordringer		742	1 132
80 682	77 375	Andre fordringer	16	2 847	16 613
80 682	77 426	Sum fordringer		3 589	17 744
<i>Investeringer</i>					
26 399	22 406	Markedsbaserte aksjer	9	26 399	22 406
3 483	1 023	Andre finansielle instrumenter		3 483	1 023
29 882	23 429	Sum investeringer		29 882	23 429
2 467	230	Bankinnskudd	15	3 153	1 386
113 031	101 084	SUM OMLØPSMIDLER		36 625	42 559
808 135	794 402	SUM EIENDELER		933 144	928 772

BALANSE PR. 31. DESEMBER

Morselskap			Konsern		
2015	2014	Beløp vises i tusen kr	Note	2015	2014
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					
189 762	173 983	Annen egenkapital		224 849	214 442
189 762	173 983	Sum opptjent egenkapital		224 849	214 442
0	0	Minoritetsinteresser		0	-1 087
306 379	290 599	SUM EGENKAPITAL		341 465	329 971
Gjeld					
Avsetninger for forpliktelser					
7 857	0	Utsatt skatt	18	33 946	26 170
7 857	0	Sum avsetning for forpliktelser		33 946	26 170
Annen langsiktig gjeld					
225 325	102 800	Gjeld til kredittinstitusjoner	12	276 378	199 079
225 325	102 800	Sum annen langsiktig gjeld		276 378	199 079
Kortsiktig gjeld					
193 610	297 449	Gjeld til kredittinstitusjoner	12	229 442	299 138
36	43	Leverandørgjeld		4 385	1 693
0	3 351	Betalbar skatt	18	0	8 150
398	319	Skyldige offentlige avgifter	15	847	639
74 531	99 839	Annen kortsiktig gjeld	16, 17	46 681	63 931
268 575	401 003	Sum kortsiktig gjeld		281 355	373 552
501 756	503 803	SUM GJELD		591 679	598 801
808 135	794 402	SUM EGENKAPITAL OG GJELD		933 144	928 772

Oslo, 14. april 2016
Styret for Hathon Holding AS


Halgrim Thon


Olav Engbret Thon


Odd Gunnar Sollien


Jon Erik Garås

EGENKAPITALOPPSTILLING

Morselskap				
	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2014	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
Årsresultat 2015	0	0	30 779	30 779
Tilleggsutbytte utdelt i 2015	0	0	-15 000	-15 000
Egenkapital 31.12.2015	2 995	113 621	189 762	306 379

Konsern						
	Aksje-kapital	Overkurs	Omregnings-differanse	Annen egenkapital	Minoritet	Sum
Egenkapital 01.01.2014	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
Kjøp av aksjer i datterselskap	0	0	0	0	-7 755	-7 755
Årets valutaeffekt	0	0	4 814	0	0	4 814
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
Årsresultat 2015	0	0	0	24 907	-192	24 715
Tilleggsutbytte utdelt i 2015	0	0	0	-15 000	0	-15 000
Kjøp av aksjer i datterselskap	0	0	0	-4 164	1 279	-2 884
Årets valutaeffekt	0	0	3 979	0	0	3 979
Andre endringer	0	0	0	685	0	685
Egenkapital 31.12.2015	2 995	113 621	13 130	211 719	0	341 465

KONTANTSTRØMOPPSTILLING

Morselskap			Konsern		
2015	2014	Beløp vises i tusen kr	Note	2015	2014
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter					
39 364	33 734	Resultat før skattekostnad		32 651	28 580
-40 637	-30 162	Resultatandel i datterselskap/tilknyttet selskap		-7 414	-967
-3 351	-2 441	Periodens betalte skatt	18	-8 310	-3 834
80	159	Avskrivninger og nedskrivninger	10	12 458	11 812
10 337	6 759	Urealiserte verdiendringer	8, 9	10 337	6 571
44	-73	Endring i kundefordringer og leverandørgjeld		-713	-2 149
-14 294	-14 664	Urealiserte valutakursendringer	11	-15 854	-11 901
-4 495	-271	Poster klassifisert som investerings-/finansieringsaktiviteter	5-9	-4 179	-3 580
-7 164	-9 836	Påløpte renteinntekter		-6 890	-9 404
1 352	2 695	Endring i andre tidsavgrensningsposter		893	-2 944
-18 765	-14 100	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		12 979	12 185
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter					
-244	-78	Kjøp/salg av varige driftsmidler	10	-15 102	-40 259
36 957	136 014	Inn-/utbetalinger utlån	12	28 231	-1 270
-6 098	-39 781	Kjøp/salg av aksjer o.l.	5-9	-11 703	-24 778
12 010	13 531	Mottatt utbytte		12 010	13 531
42 626	109 686	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		13 436	-52 776
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter					
-25 308	-87 008	Inn-/utbetalinger kortsiktig gjeld		-17 250	22 872
21 525	5 244	Inn-/utbetalinger gjeld kredittinst.	12	10 443	31 538
-2 840	-3 850	Netto endring i kassekreditt		-2 840	-3 850
0	0	Inn-/tilbakebetalinger av egenkapital		0	304
-15 000	-10 000	Utbetalinger av utbytte		-15 000	-10 000
-21 623	-95 614	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		-24 647	40 864
2 237	-29	Netto endring i likvider i året		1 768	273
230	258	Bankinnskudd per 01.01		1 386	1 113
2 467	230	Bankinnskudd per. 31.12		3 153	1 386

Konserntallene for 2014 er omarbeidet i forbindelse med endring av regnskapsprinsipper, jf note 7. I tillegg er 9 836 reklassifisert i 2014-kolonnen for morselskapet mellom operasjonelle aktiviteter og investeringsaktiviteter i forbindelse med påløpte, ikke betalte renter.

Noter til regnskapet for 2015

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, Moerveien 10 AS, Haugesundgate 27 AS, Risavika Havnering 224 AS, Tunsberg Forum AS, Torvet 1 ANS, Åsenveien 12 AS, Gren Forlag AS og Gullmaren Egendoms AB. I tillegg inngår Event Travel AS og Sponsor Partner AS inntil avikling høsten 2015. 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 egenkapitalmetoden i konsernregnskapet. Inntil 2014 ble felleskontrollert virksomhet presentert i henhold til bruttometoden. Sammenligningstall er omarbeidet i forbindelse med prinsippendringen. Se note 7 for nærmere informasjonen.

Investeringer er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig

etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til sted

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 investeringsverdi 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

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2015

Beløp vises i tusen kr

av de enkelte fordringene. Tap på fordringer som er en del av konsernets investeringsaktivitet og ikke eiendomsdrift, er klassifisert som Annen finanskostnad.

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

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 drifts-

midlets 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 2015

Beløp vises i tusen kr

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

Morselskap			Konsern	
2015	2014	Lønnskostnader	2015	2014
3 983	3 684	Lønninger	3 983	3 684
588	538	Arbeidsgiveravgift	588	538
114	62	Pensjonskostnader	114	62
132	145	Andre ytelser	132	145
-451	0	Viderebelastede kostnader	0	0
4 366	4 429	Sum	4 817	4 429
4	3	Gjennomsnittlig antall årsverk	4	3

Morselskap og konsern

Ytelser til ledende personer

	Daglig leder	Styret
Lønn	1 290	
Pensjonsutgifter	34	
Annen godtgjørelse	30	75

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

Lån til ansatte

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

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

Morselskap			Konsern	
2015	2014	Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:	2015	2014
328	334	Lovpålagt revisjon	678	668
0	38	Andre attestasjonstjenester	10	20
0	0	Skatterådgivning	18	0
7	11	Andre tjenester	28	20
334	383	Sum	735	708

Merverdiavgift er inkludert i revisjonshonoraret.

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2015

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	
2015	2014	2015	2014
Pr. virksomhetsområde			
5 251	4 004	Administrasjonshonorar	0
0	0	Utleie av fast eiendom	59 486
0	0	Annen virksomhet	332
5 251	4 004		59 818
			58 245
Geografisk fordeling			
5 251	4 004	Norge	59 818
0	0	Sverige	0
5 251	4 004		59 818
			58 245

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2015

Beløp vises i tusen kr

Note 5 - Datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet

Datterselskap		
Selskap	Kontor	Eier-/stemmeandel
Gren Forlag AS	Oslo	100 %
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 %
Moerveien 10 AS	Oslo	100 %
Torvet 1 ANS	Tønsberg	100 %
Gullmaren Egendoms AB	Lysekil, Sverige	100 %

I løpet av året er det reversert nedskrivning av datterselskap selskapene Event Travel AS og Sponsor Partner AS med kr 145 tusen i forbindelse med avvikling av datter-

Tilknyttet selskap

Selskap	Kontor	Eier-/stemmeandel	Resultat 2015	Egenkapital pr. 31.12	Bokført verdi pr. 31.12
Ås Sentrum Øst AS	Oslo	40 %	3 181	37 670	8 421
Norra Hamnen i Lysekil AB	Lysekil, Sverige	49 %	-4 301	6 065	18 867
Sveanor Fastigheter AB	Stockholm, Sverige	20 %	12 072	13 643	147

Resultat og egenkapital er oppgitt i norske kroner med 100 % av de verdiene som er lagt til grunn i konsolideringen før elimineringer. Resultatene er foreløpige siden årsregn- skapene ikke er ferdigstilt på tidspunkt for avleggelsen av dette regnskapet.

Felleskontrollert virksomhet

Selskap	Kontor	Eier-/stemmeandel	Resultat 2015	Egenkapital pr. 31.12	Bokført verdi pr. 31.12
Langebros Eiendom ApS	København, Danmark	50 %	7 816	105 669	64 972

Resultat og egenkapital er oppgitt i norske kroner med 100 % av de verdiene som er lagt til grunn i innregning etter egenkapitalmetoden.

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2015

Beløp vises i tusen kr

Note 6 - Tilknyttet selskap etter egenkapitalmetoden (konsern)

Konsern			
Investering etter egenkapitalmetoden			
Merverdianalyse	Ås Sentrum Øst AS	Norra Hamnen i Lysekil	Langebro Eiendom
Balanseført EK på kjøpstidspunktet	8 421	6 139	64 850
Henførbart merverdi	0	6 270	0
Anskaffelseskost	8 421	12 409	64 850
Beregning av årets resultatandel			
Andel årets resultat	1 272	-2 107	3 908
Estimatavvik tidligere år	117	-19	0
Årets resultatandel	1 389	-2 127	3 908
Beregning av balanseført verdi pr 31.12.2015			
Inngående balanse 01.01.2015	13 679	9 575	57 925
Årets resultatandel	1 389	-2 127	3 908
Kapitalendringer/salg	0	2 461	-11 402
Omregningsdifferanse	0	677	2 404
Utgående balanse 31.12.2015	15 068	10 587	52 835
Uavskrevet merverdi pr 31.12.2015		7 615	
Merverdianalyse			
	Sveanor	Salg 1 % Sveanor	Sum
	Fastigheter	Fastigheter	
Balanseført EK på kjøpstidspunktet	4 126		83 535
Henførbart merverdi	0		6 270
Anskaffelseskost	4 126		89 805
Beregning av årets resultatandel			
Andel årets resultat	2 414	0	5 487
Gevinst salg andel	0	783	783
Estimatavvik tidligere år	1 046	0	1 144
Årets resultatandel	3 460	783	7 414
Beregning av balanseført verdi pr 31.12.2015			
Inngående balanse 01.01.2015	2 665		83 844
Årets resultatandel	3 460		6 631
Kapitalendringer/salg	-3 788		-12 729
Omregningsdifferanse	392		3 472
Utgående balanse 31.12.2015	2 729		81 218

Uavskrevet merverdi overstiger merverdi i anskaffelseskost på grunn av valutajustering.

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2015

Beløp vises i tusen kr

Note 7 - Virkning av prinsippendring felleskontrollert virksomhet

Morselskap	kapitalinvestering er presentert på linje for Investeringer i tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet. Konsernets fremmedkapitalinvestering er presentert på linjen for Lån til tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet. Konsernets andel av resultatet er presentert på linjen for Inntekt på investering i felleskontrollert virksomhet. Renteinntekter presenteres som Annen finansinntekt. I forbindelse med endringen har sammenligningstall for 2014 blitt omarbeidet som om de nye regnskapsprinsippene hadde blitt anvendt i 2014.
Langebro Eiendom ApS eier kontorbygg og utviklingsprosjekt i København. Hathon Holding AS eier 50 % av dette selskapet. I morselskapet presenteres investeringen etter kost-metoden. I konsernet ble investeringen tidligere presentert etter brutto-metoden. Dette innebar at konsernets forholdsmessige andel av alle eiendeler og gjeld i den felleskontrollerte virksomheten ble presentert på respektive linjer i resultat og balanse. Interne mellomværende og transaksjoner ble eliminert.	
Fra 2015 er Langebro Eiendom ApS presentert etter egenkapitalmetoden. Dette innebærer at konsernets egen-	Endringen har følgende virkninger på regnskapet for 2014:

Morselskap			
Resultat	2014 Opprinnelig	Effekt av prinsippendring	2014 Omarbeidet
Renteinntekt fra konsernforetak	10 199	-3 588	6 611
Annen finansinntekt	25 015	3 588	28 603
Sum	35 214		35 214
Konsern			
Resultat	2014 Opprinnelig	Effekt av prinsippendring	2014 Omarbeidet
Driftsinntekter	81 481	-23 236	58 245
Driftskostnader	-33 926	5 111	-28 815
Inntekt på investering i tilknyttet selskap	-6 805	7 772	967
Annen finansinntekt	25 423	3 578	29 001
Virkelig verdiendring finansielle instrumenter	2 586	0	2 586
Nedskrivning finansielle eiendeler	-9 269	0	-9 269
Annen finanskostnad	-32 982	8 847	-24 135
Skattekostnad	-6 901	-2 072	-8 973
Årsresultat	19 608		19 608
Eiendeler			
	2014 Opprinnelig	Effekt av prinsippendring	2014 Omarbeidet
Anleggsmidler	1 153 594	-267 381	886 213
Omløpsmidler	58 116	-15 557	42 559
Sum	1 211 709	-282 938	928 772
Egenkapital og gjeld			
	2014 Opprinnelig	Effekt av prinsippendring	2014 Omarbeidet
Egenkapital	329 971		329 971
Utsatt skatt	26 777	-607	26 170
Langsiktig gjeld	474 816	-275 737	199 079
Kortsiktig gjeld	380 145	-6 593	373 552
Sum	1 211 709	-282 938	928 772

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2015

Beløp vises i tusen kr

Note 8 - Aksjer og andeler i andre selskaper

Morselskap og konsern		
Selskap	Anskaff.kost	Bokført verdi
Utstillingsplassen Eiendom	33 334	33 334
Berlin Property Invest	9 800	9 800
Sonitor Technologies	9 582	9 582
Hallingdal Feriepark Eiendom	6 888	6 888
PRE Eiendomsinvest Tyskland	12 237	6 402
Andre investeringer	26 379	20 032
	98 219	86 038

Note 9 - Markedsbaserte aksjer

Morselskap og konsern		
	2015	2014
Resultatført urealisert verdiendring i perioden gevinst (+)/ tap (-)	-4 215	4 306

	Anskaffelseskost	Urealisert gevinst/tap	Markedsverdi/ bokført verdi
Norsk Hydro ASA	21 343	191	21 534
Kongsberg Gruppen ASA	1 391	59	1 450
Scatec Solar ASA	1 080	-105	975
Børsnoterte fond	2 466	-27	2 440
	26 280	119	26 399

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2015

Beløp vises i tusen kr

Note 10 - Varige driftsmidler

Morselskap					
	Anlegg under utførelse	Bygninger og annen fast eiendom	Tomter	Driftsløsøre, inventar, kunst og lignende	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	0	6 439	1 094	1 022	8 555
Tilgang	0	0	0	244	244
Avgang	0	0	0	-37	-37
Anskaffelseskost 31.12.	0	6 439	1 094	1 229	8 761
Akk.avskrivning 31.12.	0	0	0	-91	-91
Balanseført pr. 31.12.	0	6 439	1 094	1 137	8 670
Årets avskrivninger	0	0	0	80	80
Økonomisk levetid		Evig	Evig	Evig/5 år	
Avskrivningsplan				Lineær	

Konsern					
	Anlegg under utførelse	Bygninger og annen fast eiendom	Tomter	Driftsløsøre, inventar, kunst og lignende	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	3 739	533 746	45 215	6 271	588 971
Valutajustering ansk. kost	325	3 043	388	480	4 237
	4 065	536 789	45 603	6 751	593 208
Tilgang	1 466	18 707	0	244	20 417
Avgang	0	0	-1 521	-37	-1 558
Anskaffelseskost 31.12.	5 531	555 496	44 082	6 957	612 067
Akk.avskrivning 31.12.	0	-79 187	0	-4 098	-83 285
Årets valutajustering avskr.	0	-728	0	-314	-1 043
Balanseført pr. 31.12.	5 531	475 580	44 082	2 545	527 739
Årets avskrivninger	0	11 855	0	604	12 458
Økonomisk levetid		50-100 år	Evig	Evig/5-10 år	
Avskrivningsplan		Lineær		Lineær	

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2015

Beløp vises i tusen kr

Note 11 - Finansiell markedsrisiko

Morselskap og konsern

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

Renterisiko

Konsernet sikrer sin renterisiko gjennom fastrenteavtaler. Disse balanseføres ikke, men resultatføres som rentekostnad etter hvert som betalingene forfaller. Alle konsernets rentebytteavtaler er av typen hvor det mottas flytende rente og betales fast. Verdien beregnes på grunnlag av markedsrenter. Konsernet er eksponert for rentebytteavtaler av gjennom tilknyttede selskap og felleskontrollert virksomhet. Disse selskapenes regnskap er omarbeidet til å følge konsernets regnskapsprinsipper før tallene innregnes etter egenkapital-

metoden. Konsernets andel av nominelt beløp og virkelig verdi av rentebytteavtaler er medtatt i tabellen under.

Valutarisiko

Markedsverdien av valutaterminer er beregnet på grunnlag av terminkursen ved årsskiftet og markedsrenter. Kontrakten er balanseført som annen kortsiktig gjeld. 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	
2015	2014	Virkelig verdi av rentebytteavtaler	2015	2014
-1 044	-1 442	5,3 % 11 MNOK forf. 03.04.18	-1 044	-1 442
-5 920	-6 368	3,9 % 40 MNOK forf. 22.09.21	-5 920	-6 368
-8 338	-8 159	3,5 % 50 MNOK forf. 21.05.25	-8 338	-8 159
-227	-692	3,5 % 32 MNOK forf. 13.01.16	-227	-692
0	0	4,2 % 145 MDKK forf. 30.12.18	-22 349	-25 994
0	0	3,4 % 56 MSEK forf. 06.04.21	-8 977	-9 688
-15 529	-16 661		-46 856	-52 343

Morselskap			Konsern	
2015	2014	Virkelig verdi av valutaterminer	2015	2014
0	-1 720	3 MEUR 8,49 forf. 26.05.15	0	-1 720
-942	0	3 MEUR 9,26 forf. 08.03.16	-942	0
-942	-1 720		-942	-1 720

Morselskap			Konsern	
2015	2014	Utlån i valuta (presentert i norske kroner)	2015	2014
64 253	59 265	Svenske kroner	51 448	51 647
148 727	135 939	Danske kroner	148 727	135 939
212 980	195 203		200 175	187 586

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2015

Beløp vises i tusen kr

Note 12 - Fordringer og gjeld

Morselskap			Konsern	
2015	2014	Fordringer med forfall senere enn ett år	2015	2014
12 805	49 078	Lån til foretak i samme konsern	0	0
198 555	192 524	Lån til tilknyttet selskap og felleskontr. virksomhet	198 555	192 524
2 971	1 884	Andre fordringer	2 971	3 522
214 330	243 485	Sum	201 525	196 045

Morselskap			Konsern	
2015	2014	Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år	2015	2014
16 425	22 900	Gjeld til kredittinstitusjoner	26 003	38 916

Morselskap			Konsern	
2015	2014	Pantsatte eiendeler	2015	2014
0	0	Varige driftsmidler	519 069	509 775

Morselskap			Konsern	
2015	2014	Gjeld som er sikret med pant	2015	2014
225 325	102 800	Langsiktig gjeld	276 378	199 079
193 610	297 449	Kortsiktig gjeld	229 442	299 138
418 935	400 249	Sum	505 820	498 217

Morselskap			Konsern	
2015	2014	Kausjonsansvar	2015	2014
8 000	8 000	Ås Sentrum Øst AS	8 000	8 000
216	0	Cupp Computing AS	216	0
8 216	8 000	Sum	8 216	0

Morselskap på kr 25 millioner. Av dette var kr 18 millioner trukket pr 31.12.2015.

Morselskapet har ikke pantsatte eiendeler fordi eiendomsmene i datterselskapene er pantsatt til fordel for morselskapets gjeld. Morselskapet og konsernet har en kassakreditt

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2015

Beløp vises i tusen kr

Note 13 - Annen finansinntekt og finanskostnad

Morselskap		Konsern	
2015	2014	2015	2014
Annen finansinntekt			
7 203	8 497	7 271	8 748
15 526	15 405	15 526	15 405
2 041	1 011	2 041	1 011
607	3 626	607	3 626
108	63	128	210
25 485	28 603	25 573	29 001
Annen finanskostnad			
14 733	15 365	18 482	19 663
147	1 121	148	1 122
68	1 234	68	1 234
700	2 059	757	2 116
15 649	19 778	19 455	24 135

Note 14 - Leieavtaler

Morselskap og konsern	2015	2014
Husleie	550	360
	550	360

Konsernet har bare operasjonelle leieavtaler.

Note 15 - Bankinnskudd

	2015
Bundne skattetrekksmidler utgjør	233

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2015

Beløp vises i tusen kr

Note 16 - Mellomværende med selskap i samme konsern og tilknyttet selskap

Morselskap	2015	2014
Fordringer		
Lån til datterselskap	12 805	49 078
Lån til tilknyttet selskap	49 827	56 585
Lån til felleskontrollert virksomhet	148 727	135 939
Andre fordringer på datterselskap	79 247	65 617
Sum	290 606	307 219
Gjeld	2015	2014
Annen kortsiktig gjeld til datterselskap	29 072	39 459

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

Note 17 - Nærstående parter

Morselskap

Hathon Holding AS forestår den daglige driften av datter-selskapene og fakturerer et administrasjonshonorar for dette. Konsernets finansieres under ett og det eksisterer interne mellomværende som renteberegnes og nedbetales etter avtale.

Holding AS har felles administrasjon. Felles kostnader fordeles mellom selskapene etter avtale. Dette gjelder for eksempel husleie, kontorkostnader, renhold og lignende.

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

Hathon Holding AS og det nærstående eiendomsselskapet Øvre

Morselskap		Konsern	
2015	2014	2015	2014
Eiendeler			
0	8 666	0	9 823
0	883	0	883
0	9 549	0	10 706
Gjeld			
20 788	29 865	20 788	29 865
4 096	3 997	4 096	3 997
17 493	6 182	17 493	6 182
42 378	40 043	42 378	40 043
Resultat			
-2 581	-391	-2 581	-391
5 220	4 000	0	0
2 639	3 609	-2 581	-391

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2015

Beløp vises i tusen kr

Note 18 - Skatt

Morselskap			Konsern	
2015	2014	Årets skattekostnad fordeler seg på:	2015	2014
0	3 351	Betalbar skatt	160	8 150
0	32	For lite avsatt tidligere år	0	32
-629		Årets skatteeffekt av endret skattesats	-2 716	0
9 213	-730	Endring utsatt skatt	10 491	790
0	1 500	Skatteeffekt av konsernbidrag	0	0
8 585	4 153	Årets totale skattekostnad	7 936	8 973

Morselskap			Konsern	
2015	2014	Beregning av årets skattegrunnlag:	2015	2014
39 364	33 734	Ordinært resultat før skattekostnad	32 651	28 580
2 290	21	Permanente forskjeller	2 309	25
4 279	0	Verdireduksjon finansielle instr. vurdert til virkelig verdi	4 279	0
6 283	9 345	Nedskrivning på aksjer og andre verdipapir	6 283	9 269
68	1 234	Regnskapsmessig tap realisasjon av aksjer og andre verdipapir	68	1 234
772	0	Skattepliktig gevinst aksjer	772	0
360	406	3% av skattefrie inntekter etter fritaksmetoden	360	406
-12 010	-24 021	Tilbakeføring av inntektsført utbytte	-12 010	-13 577
-27 814	-9 766	Resultatført konsernbidrag	0	0
0	0	Overskuddsandel av investering DS, TS og FKV	-7 414	-967
-842	-4 306	Verdøkning finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi	-842	-4 306
-3 461	-1 011	Regnskapsmessig gev. realisasjon av aksjer og andre verdipapir	-3 461	-1 011
0	-494	Fradragsberettiget tap aksjer	0	-494
-100	-117	Skattemessig underskudd på andel i deltakerliknet selskap	-100	-2 227
-37 012	3 177	Endring i midlertidige forskjeller	-38 884	12 419
-27 824	8 201		-15 989	29 351
0	0	Anvendt fremførbart underskudd	0	3 319
22 796	9 766	Mottatt konsernbidrag	0	0
0	-5 555	Ytet konsernbidrag	0	0
0	0	Andre forskjeller	5 812	4 153
-5 029	12 412	Årets skattegrunnlag	-10 178	30 185
	3 351	Betalbar skatt (27%) av årets skattegrunnlag		8 150

Morselskap			Konsern	
2015	2014	Oversikt over midlertidige forskjeller:	2015	2014
58	16	Driftsmidler	110 898	99 813
36 844	0	Langsiktige fordringer og gjeld i valuta	36 844	0
0	-1 465	Utestående fordringer	-74	-1 488
0	-1 720	Finansielle instrumenter	0	-1 720
0	0	Gevinst- og tapskonto	-1 261	-872
0	0	Regnskapsmessige avsetninger, fremtidig vedlikehold mv	0	-120
0	3 059	Gjeld ifm. fisjonsfordringer	0	0
36 902	-110	Sum	146 407	95 613
-967	-48	Aksjer og andre verdipapirer mv	-967	-48
520	520	Andeler i deltakerliknede selskaper	520	1 359
-5 029	0	Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	-10 178	0
31 426	362	Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	135 782	96 925
0	3 059	Forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt/-skattefordel	0	0
31 426	-2 697	Sum	135 782	96 925
7 857	-728	Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (25% for i år, 27% for i fjor)	33 946	26 170

Morselskap	Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 27% av resultat før skatt	Konsern
2015		2015
10 628	27% skatt av resultat før skatt	8 816
826	Realisering av ikke balanseført utsatt skatt	0
-2 241	Permanente forskjeller (27%)	1 836
-629	Årets skatteeffekt av endret skattesats	-2 716
8 585	Beregnet skattekostnad	7 936
21,8 %	Effektiv skattesats *)	24 %

*) Skattekostnad i forhold til resultat før skatt

Konsern

Forskjell mellom betalbar skatt i skattekostnaden og betalbar skatt i balansen skyldes skatt som er betalt i løpet av året.

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 (TNOK) kr 30 779, og konsernregnskap, som viser et overskudd på (TNOK) kr 24 715. Selskapsregnskapet og konsernregnskapet består av balanse per 31. desember 2015, 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 styret og daglig leder 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 rettviseende 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 regnskaps-estimatene 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 2015 og av deres resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Uttalelse 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, 14. april 2016.

BDO AS


Steinar Andersen
Statsautorisert revisor



Planforslag til nybygg Ås sentrum

Dronningens gate 6
0152 Oslo
Tel: 22 91 06 25

www.hathon.no

Hathon