

ÅRS — RAPPORT

2021



Hathon



STOS Fastigheter AB – Mölndal

Ved Mölndals bro i Göteborg utvecklar STOS i samarbete med Nordr Sverige om lag 15.000 kvadratmeter med moderna kontorlokaler. Innflytting er foreløpig satt til 2025.

INN — — HOLD

Forord
Miljø
Nøkkeltall
Investeringer
Strategi
Eiendomsportefølje
Selskapsstruktur
Styret
Årsberetning
Regnskap
Revisors beretning



STOS Fastigheter AB – Mölndal
Illustrasjon av lobby.

Forord

Hathon

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

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

2021

Gevinst ved salg av eiendommer i partnerskap og positiv utvikling på børsnoterte aksjer bidro til at 2021 ble et godt år. Bokført egenkapital er nå over 800 millioner. Denne er bygd opp gjennom solid drift og investeringer i partnerskap, uten salg eller oppskrivning av heleide eiendommer.

Driftsresultatet for 2021 er noe ned i forbindelse med rehabilitering av Hausmanns Hus som vi ser frem til å gjenåpne i 2023. Hausmanns Hus blir et usedvanlig flott kontorbygg på 13.000 kvadratmeter i et område som er i en svært positiv utvikling. Bygget blir aktivt tilrettelagt for godt smittevern. Dette blir et arbeidsmiljø som både bidrar til å redusere spredning av sesonginfluensa og fremtidige pandemier.

Hausmanns Hus blir et sirkulært bygg som tilrettelegger for fremtidige endringsbehov med minimalt med bygningsavfall. Det er et av de største byggene i Norge som totalrehabiliteres med miljøklassifiseringen BREEAM Excellent. Byggets unike fleksibilitet har gitt grunnlag for at det er første bygg i Norge som er sertifisert med Smart Building Certification (SBC).

I disse dager er vi, sammen med vår partner, i ferd med å ferdigstille Scandic Spectrum Copenhagen. Det blir Scandic sitt største hotell med 632 rom.

Mens vi arbeider med ferdigstilling av igangsatte prosjekter, ser vi også at fremtidige prosjekter kommer nærmere. Her kan nevnes våre prosjekter på solsiden av Tønsberg torg, Risavika Havn og Haugesunds gate i Stavanger. I Lysekil i Sverige arbeider vi både med det etablerte boligområdet i Norra Hamnen, samt Södra Hamnen som er ferdig med å vokse inn i sentrum av Lysekil. Andre prosjekter i Sverige inkluderer bygg for Sahlgrenska Universitetssjukhuset i partnerskapet Sveanor, samt flere bolig- og kontorbygg i partnerskapet STOS.

Ås er et sted i vekst, senest synliggjort med fullføringen av Veterinærinstituttet i Ås. Vi har store planer i Ås sentrum. Videre følger vi med på utviklingen i Mjøsregionen via vår eierandel i Utstillingsplassen Eiendom AS.

Krigen i Ukraina har ikke direkte konsekvens for Hathon siden vi ikke har investeringer der eller i Russland. Men vi ser en tendens til at det påvirker tilgjengelighet og priser på innsatsfaktorer vi trenger til nybygg og rehabilitering i fremtiden. Hotellmarkedet kan også få en generell nedgang. Hathon bidrar til Røde Kors sitt arbeid for flyktingene fra Ukraina.



Halgrim Thon



Røde Kors

Hathon har etter at krigen i Ukraina brøt ut, støttet Røde Kors med 1 million kroner. Røde Kors er til stede i Ukraina og gir akutt helsehjelp, mat, vann, varme og beskyttelse til de som er rammet av krigen. Midt i kampene som gjør det humanitære arbeidet vanskelig, gjør Ukraina Røde Kors alt de kan for å hjelpe sine medborgere. Når krigen bringes inn i byer, og de lokale nabolag blir frontlinjer, er det sivile, barn og eldre som bærer de største konsekvensene. Etter flere dager i tilfluktsrom, mangler de mat, vann og livsnødvendige medisiner.

Miljø



Miljøpolicy Hathon

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

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

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

ISO 14001 - Miljøledelse

Hathon Holding AS er sertifisert av DNV GL i ISO 14001 – Miljøledelse som forvalter av næringseiendommer. I 2021 har driften tatt seg opp mot en mer normal driftssituasjon. Dette reflekteres i tallene for energiforbruk som gjennom pandemien har vært lavere enn normalt grunnet redusert belastning av eiendommene.

Nytt av året er utviklingen av et eget miljøoppfølgings-system, som sikrer løpende og detaljert oppfølging av miljøaspekter i driften.

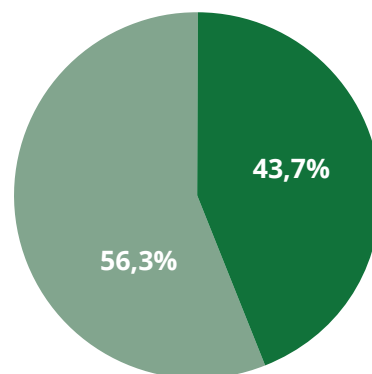
Systemet samler live data fra alle eiendommer, og knytter dette sammen med informasjon fra andre fagsystemer som er komplementert med historikk fra tidligere år, slik at det er tilrettelagt for benchmarking av forbruk.



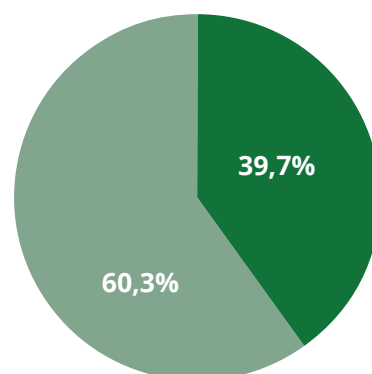
Hausmannsgate 21 og Calmeyers gate 12 er under rehabilitering, noe som reduserer arealgrunnlaget i energiforbruk per kvm for 2021 og 2022, men som ved oppstart i 2023 har gode forutsetninger til å bidra med et betydelig løft innen energieffektivisering i vår totalportefølje. Energiforbruket i porteføljen var i 2021 142 kWh per kvm, mot 130 i 2020.



Sorteringsgrad 2020



Sorteringsgrad 2021



■ Sortert ■ Usortert

Fordelt sortert avfall	2020	2021
Energiplast	0,4%	0,0%
Matavfall	8,9%	10,7%
Papp/ papir	83,4%	82,3%
Plastfolie	5,3%	4,3%
Glass	2,1%	2,7%



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

Nøkkeltall

	2021	2020	2019
Resultat			
Driftsinntekter (TNOK)	68 896	78 383	77 688
Driftsresultat (TNOK)	19 233	24 713	-105 449
EBITDA (TNOK)	36 351	49 128	50 900
Resultat etter skatt (TNOK)	159 502	123 062	221 397
Soliditet			
Bokført egenkapital (TNOK)	803 170	681 443	557 012
Egenkapitalandel	48 %	47 %	42 %
Eiendeler (TNOK)	1 658 329	1 461 687	1 328 615
Likviditet			
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter (TNOK)	13 695	33 999	34 836
Likviditetsreserver ¹⁾	23 372	76 542	176 830
Markedsbaserte likvider ³⁾	299 147	275 301	58 886
Ordinære avdrag lån neste 12 mnd (TNOK)	14 603	14 432	13 985
Rentedekningsgrad ²⁾	1,8	2,3	2,2
Finansiering			
Rentebærende gjeld (TNOK)	762 745	705 482	696 840
Gjenværende løpetid lån	1,4	2,1	2,1
Gjennomsnittlig rentesats	2,69 %	3,00 %	3,21 %
Rentesikring	42 %	51 %	52 %
Eiendom			
Årets investeringer i eiendom (TNOK)	110 917	14 192	54 449
Leieinntekter (TNOK)	67 574	76 891	75 602
Ledighetsgrad ⁴⁾	29,3 %	9,4 %	10,2 %
Bokført verdi eiendomsportefølje (TNOK)	743 644	517 820	525 391

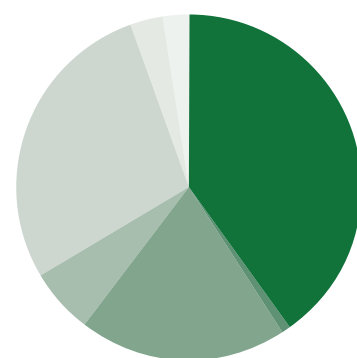
¹⁾ Bankinnskudd + ubenyttet kassakreditt

²⁾ (Driftsresultat + avskrivninger/nedskrivninger)/rentekostnader

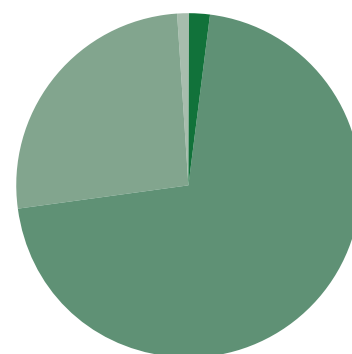
³⁾ Markedsbaserte aksjer og obligasjoner

⁴⁾ Ledighet inkluderer bygg som er under rehabilitering per 31.12

Utleid arealtype 2021



Leietagerfordeling 2021



Scandic Spectrum



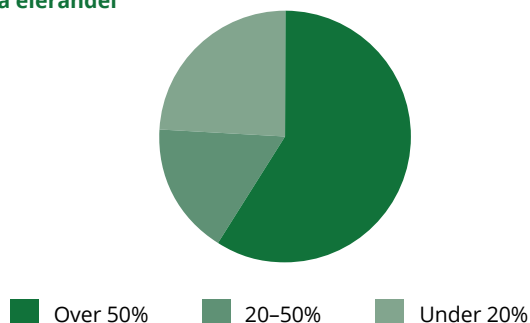
Scandic Spectrum blir med sine 632 rom Scandies største hotell. Vår eierandel gjennom vårt partnerskap Langebro Eiendom ApS er på 50 %. Planlagt overlevering og innvielse av hotellet ble noe utsatt under pandemien, men blir nå ferdig til sommeren. Vi gleder oss til det kommer i drift, og har stor tro på dette når hverdagen omsider kommer mer tilbake til normalen.

Investeringer

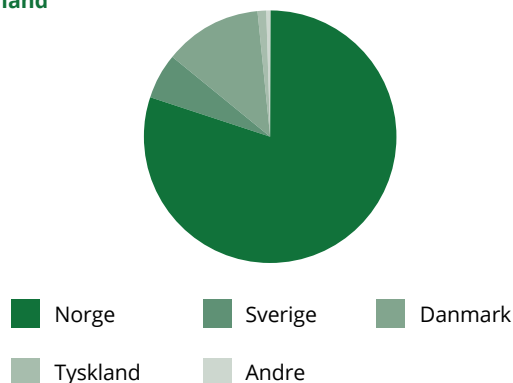
Hathon forvalter investeringer i datterselskaper hvor vi eier mer enn 50 %, partnerskap hvor vi eier mellom 20 og 50 %, samt finansielle investeringer i noterte og unoterte verdipapirer hvor vi eier under 20 %. Investeringene fordeler seg over flere land, men med en hovedvekt i Norge. Investeringer i datterselskaper er strategisk sett noe

vi skal forvalte, utvikle og eie i lang tid, og er normalt ikke tilgjengelig for salg. Våre partnerskap fokuserer på utvikling av eiendomsprosjekter, som kan selges når prosjektene er ferdigstilt, mens våre rene finansielle investeringer kan være av mer kortsiktig karakter, avhengig av markedsutvikling og vårt behov for kapital.

Investeringer fordelt på eierandel



Investeringer fordelt på land



Verdipapirer

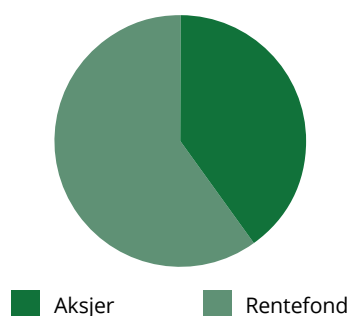
Hathon har investeringer i noterte og unoterte verdipapirer. Vårt tidsperspektiv for investeringene varierer en del, og avhenger av likviditeten på investeringen samt vår overordnede strategi for den enkelte investering. Investeringene i noterte verdipapirer anses å være en del av likviditetsreservene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

To av våre investeringer i unoterte verdipapirer er i Sonitor IPS Holding AS og Topcamp AS.

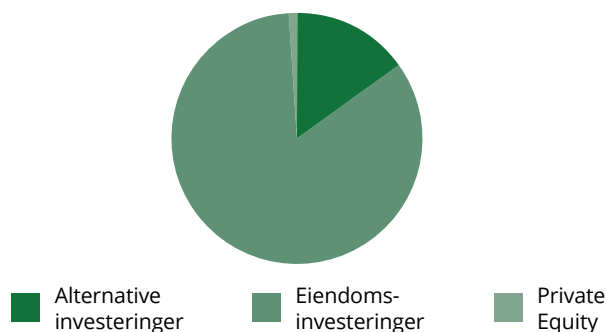
I Sonitor har vi investert 22 millioner kroner. Selskapet har to datterselskaper som heter Sonitor Technologies AS og Forkbeard Technologies AS. Det førstnevnte fokuserer på kommersialisering og utvikling av den markedsledende Sonitor Sense RTLS-plattformen (Real Time Location Systems), og samarbeider tett med Forkbeard og deres teknologi for skybasert smarttelefon/ tablet-posisjonering, særlig innen markedet for helse og omsorg. Kort fortalt er teknologien særlig rettet mot innendørs posisjonering på sykehus, klinikker og andre omsorgsfasiliteter.

Investeringen vår i Topcamp er på 15 millioner kroner. Topcamp investerer i selskaper som eier og drifter campingplasser, og har campingplasser i Ål, Oslo, Ringsaker, Hole, Mandal, Helgeland, Hafjell og Vefsn. Selskapet driver ni av landets beste campingplasser, og er stadig på utkikk etter flere oppkjøpsmuligheter både i Norge og Sverige. Topcamp har fokus på glade og aktive opplevelser, kvalitet, langsiktighet og bærekraft.

Investeringer i noterte verdipapirer



Investeringer i unoterte verdipapirer



Strategi

Hathon – preferert partner i næringseiendom

Preferert

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

Partner

Vi skal etablere og utvikle gode partnerskap med leietakere og andre

Næringseiendom

Vi skal utvikle sentrale og fleksible næringseiendommer

Kommersielt

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

Finansielt

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

Operasjonelt

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

Organisasjon

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

Sveanor Fastigheter AB - Sahlgrenska



Et av prosjektene som er under oppseiling i vårt partnerskap Sveanor Fastigheter AB, er et bygg for Sahlgrenska sykehus. Prosjektet skal etter planen ferdigstilles i 2028, og er vedtatt bygget.

Hausmanns Hus — fremtidsrettede lokaler i byens hjerte

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

Vi er stolte av å vise frem nye Hausmanns Hus.

Se mer informasjon på: www.hausmannshus.no





SMART BUILDING CERTIFICATION

Smart Building Certification - Kvalitet er SMART.

Hausmanns Hus er et bygg prosjektert med kvalitet i alle ledd, og intensjonen er å skape en arena for verdiskapning som står seg i årene som kommer, med endringer i brukermasse og arbeidshverdag uten behov for vesentlige inngrep i bygning eller teknikk.

For å få frem de faktiske kvalitetene med fleksibilitet og unik teknisk infrastruktur, blir Hausmanns Hus som første bygg i Norge sertifisert med Smart Building Certification (SBC).

SBC er en uavhengig ordning som gjennom benchmarking måler eiendommene mot bransjeledende eiendommer i verden, med et holistisk fokus på integrerende design.

"It is with great pleasure that we start a journey of smart transformation with Hathon in their Hausmanns Hus development, their innovation towards grid technology paves the way for higher performing assets through flexibility, better customer service, and greater sustainable control. Keep an eye out for how these strategies are benchmarked against the market of smart buildings."

Nicholas White, Co Founder Smart Building Certification.



I hver etasje er gangsonen lagt mot atriets for å minske trafikken i arbeidsarealene. Sosiale soner, støtterom og møteplasser skjærer arbeidssonene som ligger langs ytterfasaden.

Eiendoms— portefølje



Hausmannsgate 21, Oslo

- Areal: 10 836 m²
- Eierandel: 100 %
- Type: Kontor



Calmeyers gate 12, Oslo

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



Rådhusgata 2, Oslo

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



Haugesundgate 27, Stavanger

- Areal: 7 396 m²
- Eierandel: 100 %
- Type: Undervisning



Øvre Langgate 40/42, Tønsberg

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



Risavika Havnering 224, Sola

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



Åsenveien 12, Nordre Follo

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



Moerveien 10, Ås

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



Bankveien 11, Asker

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



Bankveien 14, Asker

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



Södra Hamnen, Lysekil, Sverige

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



Camilla Collets vei 11 A og B, Oslo

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



Torvet 1, Tønsberg

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



Øvre Slottsgate 15B, Oslo

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



Dronningens gate 6, Oslo

- Areal: 2 868 m²
- Eierandel: 100 %
- Type: Forretning/kontor

Eiendoms— portefølje



Durudveien 37/39, Bærum

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



Storgaten 35/37, Tønsberg

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



Scandic Spectrum, København

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



Norra Hamnen, Lysekil, Sverige

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



Lindens Torg, Kungsbacka, Sverige

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



Moerveien 2, Ås

- Areal: 1 315 m², seksjoner
- Eierandel: 80 %
- Type: Kontor



Moerveien 4, Ås

- Areal: 623 m², seksjoner
- Eierandel: 80 %
- Type: Forretning/kontor



Åsheimkvartalet, Ås

- Areal: 3 309 m², næringsseksjoner
- Eierandel: 80 %
- Type: Forretning



Stos Fastigheter, Stockholm

- Eierandel: 20 %
- Type: Prosjekter innen bolig og næring



Sveanor Fastigheter, Sverige

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



Utstillingsplassen Eiendom

- Areal: 350 000 m²
- Eierandel: 13,2 %
- Type: Diverse

Selskaps- struktur

Datterselskap	
Torvet 1 AS	
Torvet 1	Tønsberg
Øvre Langgate 40/42	Tønsberg
Storgaten 35/37	Tønsberg
Dronningens gate 6 AS	
Dronningens gate 6	Oslo
Rådhusgata 2 Oslo AS	
Rådhusgata 2	Oslo
Haugesundgate 27 AS	
Haugesundgate 27	Stavanger
Risavika Havnering 224 AS	
Risavika Havnering 224	Sola
Åsenveien 12 AS	
Åsenveien 12	Nordre Follo
Moerveien 10 AS	
Moerveien 10	Ås
Hausmannsgate 21 AS	
Hausmanns gate 21	Oslo
Calmeyers gate 12	Oslo
Gullmaren Egendoms AB	
Södra Hamnen	Lysekil, Sverige
Bankveien 11 & 14 AS	
Næringsseksjon, Bankveien 11	Asker
Næringsseksjon, Bankveien 14	Asker
Øvre Slottsgate 15B AS	
Øvre Slottsgate 15B	Oslo
Durudveien 37/39 AS	
Durudveien 37/39	Bærum
Camilla Colletts vei 11 AS	
Seksjoner (bolig og næring) Camilla Colletts vei 11	Oslo
Nedre Sem Barnehage AS	
Semsveien 152	Asker
Ås Sentrum Øst AS – 80% *	
Brekkeveien 3	Ås
Moerveien 2	Ås
Moerveien 4	Ås

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

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

* Hathon har per 1.1.2021 kjøpt seg opp i Ås Sentrum Øst, og eier nå 80% av selskapet som har blitt et datterselskap.

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



Jorunn Marie Thon

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



Tron Harald Bjerke

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



Jon Erik Garås

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



Hathon – støttespiller til skiskyttertalenter

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



Etter en fjorårssesong som var sterkt preget av restriksjoner, utsettelse og avlysninger, har laget i år fått gjennomført en tilnærmet normal skiskytter sesong med gode resultater i IBU-cup, NM og Norgescup. De har lagt bak seg et år med fine opplevelser, mestring og utvikling. I fjor vår valgte Team Mesterbakeren å satse ungt ved å opprette et rekruttlag, i tillegg til elitesatsingen. Denne sesongen har de derfor hatt stort fokus på utvikling av unge løpere og lagbygging. De har blitt et stort team med i alt 15 utøvere. Målet er å utvikle unge skiskyttere til å etablere seg i seniorklassen på et høyt nasjonalt og internasjonalt nivå. Kanskje vil vi se

enda flere nye utøvere fra Team Mesterbakeren på et landslag også i fremtiden? Nytt foran neste sesong er at de igjen tar inn jenter på laget. Det blir spennende å følge alle de flinke talentene videre i sine karrierer.

Hathon ønsker å gratulere og hylle Vetle Sjøstad Christiansen for en fantastisk god sesong, og flotte olympiske leker med gull på stafett, hvor han var meget avgjørende på siste skyting, og bronse på fellesstarten. Vetle var tidligere en del av Team Mesterbakeren, og det er morsomt å se at laget kan være med å bidra til at noen tar steget opp i den aller ypperste verdenseliten.



Årsberetning 2021

Virksomhetens art

Hathon Holding AS er et privateid konsern som har som formål å erverve, utvikle og forvalte fast eiendom, yte administrative og finansielle tjenester, herunder utlån, samt investere i aksjer, obligasjoner og andre verdipapirer og annen økonomisk virksomhet. Hovedvirksomheten er eiendomsinvesteringer og -drift i Skandinavia.

Vår strategi er å være en partner i næringseiendom som blir foretrukket av langsiktige og solide leietakere i kraft av kvaliteten på våre tjenester og eiendommer. Det innebærer et mål om å etablere og utvikle gode partnerskap med leietakere, og være en attraktiv partner i større eiendomsprosjekter i Skandinavia. Vi skal investere i sentrale og fleksible næringseiendommer.

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

Rettvisende oversikt

Det regnskapsmessige resultatet er godt. I tillegg til god underliggende drift på heleide eiendommer, ble det realisert en eiendom i partnerskapet Sveanor. Markedsbaserte finansielle omløpsmidler har også hatt en god verdiutvikling i løpet av året, jf note 10.

Konsernets leieinntekter er en del ned fra 2020. Det skyldes at en leietaker har flyttet ut fra et enbruker-bygg som nå er under totalrehabilitering. I motsatt retning trekker oppkjøp, som bidrar til å redusere nedgangen i leieinntekter. Avskrivninger er noe lavere enn i 2020, som særlig skyldes at bygget som nå er under totalrehabilitering, er avskrevet til råbygget. Nedskrivninger inkluderer reversering av tidligere års nedskrivning på ca MNOK 5. Det er basert på nye verddivurderinger.

Annen driftskostnad er noe høyere enn i 2020, men innenfor normale svingninger i forbindelse med driften av eiendomsporteføljen.

Netto finansposter er økt på grunn av en kombinasjon av gunstig utvikling i den børsnoterte porteføljen, primært Norsk Hydro, samt økt gevinst ved salg av nybygg i utenlandske partnerskap. I motsatt retninger trekker lavere mottatte utbytter.

Konsernets egenkapital er økt fra 47 % i fjor til 48 % i år på grunn av det positive årsresultat. Denne egenkapitalen er bygget opp uten å selge eiendom i Norge. I morselskapet er fond for vurderingsforskjeller i egenkapitalen økt med 25,2 millioner kroner. Det skyldes en økning av differansen mellom bokført verdi av datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet og anskaffelseskost av de samme investeringene.

En høyere andel av gjelden til kredittinstitusjoner er per 31.12.21 langsiktig, sammenlignet med 31.12.20. Årsaken til dette er forfallsstrukturen på gjelden. Det meste av gjeld til kredittinstitusjoner består av lån med en løpetid på 1 til 5 år som rulleres ved forfall. Som følge av oppkjøp av nytt datterselskap, økte gjelden med 61,8 millioner kroner. Det er i løpet av året betalt avdrag på gjeld på 15,7 millioner kroner. Netto trekk på kassekreditten i løpet av året var på 14,1 millioner kroner. Totalt sett har dette medført en økning i gjeld til kredittinstitusjoner med omtrent 57,3 millioner kroner.

Konsernets kontantstrømoppstilling viser at operasjonelle aktiviteter genererte en kontantstrøm på 13,7 millioner i 2021. Dette er ned fra 34 millioner i 2020. Avvik mellom kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter og driftsresultat skyldes betaling av renter, nedskrivninger og avskrivninger. Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter er normalt tilstrekkelig til et investeringsnivå som bevarer verdien av den nåværende eiendomsporteføljen. Ved større oppgraderinger, nybygg og kjøp vil det kunne være behov eller ønskelig med delvis fremmedkapital-finansiering.

Netto investeringsaktiviteter gir i år negativ kontantstrøm hovedsakelig grunnet store investeringer i pågående prosjekter. Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter er negativ med 27,5 millioner, hovedsakelig på grunn av utbetaling av fjorårets utbytte.

Kontantbeholdningen for konsernet ved utgangen av året var 18,3 millioner kroner.

Ved årsskiftet utgjør disponible likvider og trekkrettigheter cirka 23,4 millioner kroner. Av dette er ca 5 millioner kroner ubenyttet kassakreditt, som har en totalramme på 20 millioner kroner pr. årsskiftet. I tillegg til dette anses børsnoterte aksjer og rentepapirer med god likviditet som en del av likviditetsreserven. Likviditetssituasjonen er god ut ifra nivået på de løpende betalingsforpliktelsene.

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

Styret mener at regnskapet for 2021 gir en rettvise oversikt over selskapets og konsernets utvikling, resultatet og stilling.

Finansiell risiko

Markedsrisiko

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

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

På grunn engasjement i Sverige og Danmark er vi eksponert for valutarisiko. Dette påvirker hovedsakelig egenkapitalen direkte gjennom omregningsdifferansen, samt resultatet ved kjøp og salg. Ved utløpet av 2021 var denne akkumulerte urealiserte valutagevinsten 7,5 millioner (28,6 millioner i fjor). Nedgangen

skyldes at den norske kronen har styrket seg. Valutamarkedet er volatilt av natur, og gevinstene kan øke videre eller reversere igjen, avhengig av utviklingen i den norske kronen mot svenske og danske kroner. På grunn av en sterk egenkapitalsituasjon, har Hathon evne til å absorbere kortsiktige fluktuasjoner i valutakursene, selv om verdieffekten kan være betydelig fra år til år. Videre er disse investeringene av langsiktig karakter. En andel av valutaeksponeringen er sikret gjennom et innlån i valuta.

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

Kredittrisiko

Eksponeringen for kredittrisiko er knyttet til eventuelle mislighold av utlån, som hovedsakelig er til tilknyttede selskaper, samt noen avgitte garantier, se note 13. Ved nye utlån foretas det en kredittvurdering. De vesentligste utlånene er til partnerskap innenfor eiendomsprosjekter. Underveis i låneforholdet er det viktigste for betalingsevnen at de underliggende eiendomsprosjektene går etter planen, og vi følger opp kredittrisikoen gjennom vårt engasjement i driften i de tilknyttede selskapene.

Når det gjelder fordringer på leietakere, og kredittrisiko knyttet til dette så vurderes risikoen som lav. På grunn av forskuddsfakturering, depositum og garantier for husleie har historiske kredittap vært lave. Selv under korona-pandemien har vi opplevd lave tap på husleiefordringer.

Likviditetsrisiko

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

Hathon er eksponert for refinansieringsrisiko på innlån. Denne risikoen styres gjennom å tilstrebe å holde finansierungsgrad (loan to value) godt innenfor de alminnelige

maksimalgrensene som bankmarkedet legger til grunn for utlån til næringseiendom.

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

Fortsatt drift

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

Arbeidsmiljø og likestilling

Hathon hadde 10 ansatte (9 årsverk) ved utgangen av 2021. Styret anser arbeidsmiljøet for godt og det er ikke iverksatt spesielle tiltak av betydning for arbeidsmiljøet. Sykefraværet har i 2021 vært lavt. Det har ikke oppstått skader eller ulykker i perioden, og det er heller ikke avdekket svakheter ved de ansattes sikkerhet eller arbeidsmiljøet for øvrig.

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

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

Vi har utarbeidet etiske retningslinjer for våre ansatte som er tilgjengelig på våre hjemmesider.

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

Ytre miljø

Vår virksomhet kan påvirke det ytre miljø i form av avfall, energibruk, støy, støv, vibrasjoner i forbindelse med eienomsdrift, nybygg og ombygginger. Vår miljøpolicy inkluderer en målsetning om kontinuerlig forbedring av vår miljøpåvirkning, samt et særskilt fokus på effektiviserende tiltak innen energibruk og avfallssortering. I tillegg skal vi følge alle myndighetskrav relatert til miljø. Vårt styringssystem for ISO 14001 Miljøledelse er sertifisert av Det Norske Veritas (DNV).

Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Hathon har ingen forsknings- eller utviklingsaktiviteter.

Redegjørelse for foretakets utsikter

I årsberetningen til regnskapet for 2020 forventet styret et godt regnskapsmessig resultat for 2021, men lavere enn i 2020 før effekt av finansporteføljen. I tillegg var det planlagt en gjennomføring av et salg i et partnerskap i løpet av året. Driftsresultatet ble lavere, som forventet. Salget ble gjennomført med god gevinst. I tillegg har finansporteføljen levert gode resultater, slik at totalresultatet for 2021 ble enda høyere enn i 2020.

De siste årene har vi hatt gode resultater, særlig på grunn av salg av bygg i utenlandske partnerskap. I 2022 står et bygg ledig på grunn av totalrehabilitering av det aktuelle bygget, og det er ikke planlagt vesentlige salg. Dette trekker leieinntektene ned. I 2022 forventer vi derfor et mer normalt resultat knyttet til løpende drift. Dette forventes å være lavere enn resultatet i 2021.

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

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

Andre forhold

Hathon har i mindre grad blitt påvirket av koronaviruset, og konsekvensen har vært forbigående. På litt lengre sikt ser vi både muligheter og trusler som følge av de langsiktige konsekvensene av pandemien, som f.eks. smittevern og endret atferd, herunder økt bruk av hjemmekontor og netthandel.

Krigen i Ukraina har ikke direkte konsekvens for Hathon siden vi ikke har investeringer der eller i Russland. Men vi ser en tendens til at det påvirker tilgjengelighet og priser på innsatsfaktorer vi trenger til nybygg og rehabilitering. Hotellmarkedet kan også få en generell nedgang. Dette kan påvirke vårt nye hotell i København.

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

Oslo, 31. mars 2022
Styret for Hathon Holding AS



Halgrim Thon
styreleder



Olav Engebret Thon
styremedlem/daglig leder



Jorunn Marie Thon
styremedlem



Tron Harald Bjerke
styremedlem



Jon Erik Garås
styremedlem



Styret i Hathon Holding AS

Regnskap

RESULTATREGNSKAP	30
BALANSE	31
EGENKAPITALOPPSTILLING	34
KONTANTSTRØMOPPSTILLING	35
NOTER TIL REGNSKAPSRAPPORTERING	
NOTE 1	Regnskapsprinsipper 38
NOTE 2	Nærstående parter 41
NOTE 3	Driftsinntekter 41
NOTE 4	Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor 42
NOTE 5	Varige driftsmidler 43
NOTE 6	Datterselskap 44
NOTE 7	Tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet 45
NOTE 8	Annen finansinntekt og finanskostnad 47
NOTE 9	Finansiell markedsrisiko 50
NOTE 10	Markedsbaserte finansielle omløpsmidler 51
NOTE 11	Aksjer og andeler i andre selskaper 51
NOTE 12	Skatt 52
NOTE 13	Pantsettelser og kausjon 53
NOTE 14	Fordringer og gjeld 54
NOTE 15	Bankinnskudd 55
NOTE 16	Aksjekapital og aksjonærinformasjon 55
REVISORS BERETNING	56

Resultatregnskap

Morselskap				Konsern	
2021	2020	Beløp vises i tusen kr	Note	2021	2020
Driftsinntekter					
20	5	Leieinntekt		67 574	76 891
17 494	17 151	Annen driftsinntekt	2	1 322	1 492
17 514	17 156	Sum driftsinntekter	3	68 896	78 383
Driftskostnader					
-13 982	-11 818	Lønnskostnad	4	-13 982	-11 818
-193	-210	Avskrivning	5	-22 252	-23 766
0	0	Nedskrivning	5	5 134	-649
-6 466	-5 956	Annen driftskostnad	2, 4	-18 562	-17 437
-20 642	-17 984	Sum driftskostnader		-49 663	-53 670
-3 128	-828	Driftsresultat		19 233	24 713
Finansinntekter og -kostnader					
13 004	15 599	Inntekt på investering i datterselskap	6	0	0
84 709	44 055	Inntekt på investering i tilknyttet selskap	7	84 709	44 055
4 073	4 506	Renteinntekt fra foretak i samme konsern		0	0
626	1 355	Annen renteinntekt		626	1 417
11 034	59 445	Annen finansinntekt	8, 9	11 053	59 460
69 588	21 802	Verdiendring av markedsbas. fin. omløpsmidler	10	69 588	21 802
-560	15	Nedskrivning av finansielle anleggsmidler	11	-560	15
-2	-9	Rentekostnad til foretak i samme konsern		0	0
-18 988	-20 730	Annen rentekostnad		-20 530	-20 990
-4 457	-5 337	Annen finanskostnad	8, 9	-4 457	-5 337
159 026	120 700	Sum netto finansposter		140 429	100 421
155 898	119 872	Ordinært resultat før skattekostnad		159 662	125 134
3 166	3 189	Skattekostnad på ordinært resultat	12	-159	-2 073
159 064	123 062	Årsresultat		159 502	123 062
Fordeling					
		Minoritetsinteresser		439	0
		Majoritetsinteresser		159 064	123 062
Disponering av årsresultat					
25 158	-32 737	Overført fond for vurderingsforskjeller			
98 906	130 799	Overført annen egenkapital			
35 000	0	Tilleggsutbytte			
0	25 000	Avsatt til utbytte			
159 064	123 062	Sum disponert			

Balanse pr. 31. desember

Morselskap				Konsern	
2021	2020	Beløp vises i tusen kr	Note	2021	2020
Anleggsmidler					
Varige driftsmidler					
6 439	6 439	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5, 13	743 644	517 820
2 799	1 854	Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	5	2 799	1 864
9 238	8 293	Sum varige driftsmidler		746 443	519 684
Finansielle anleggsmidler					
339 062	287 176	Investeringer i datterselskap	6, 13	0	0
16 112	19 340	Lån til foretak i samme konsern		0	0
389 093	383 497	Invest. i tilkn. selskap og felles kontr. virksomhet	7	389 093	383 497
45 169	74 051	Lån til tilkn. selskap og felles kontr. virksomhet		45 169	74 051
134 194	122 329	Investeringer i aksjer og andeler	11	134 194	122 329
8 933	8 900	Andre langsiktige fordringer	4, 14	10 673	10 742
932 563	895 292	Sum finansielle anleggsmidler		579 129	590 619
941 801	903 586	Sum anleggsmidler		1 325 572	1 110 303
Omløpsmidler					
Fordringer					
254	50	Kundefordringer		14 096	15 344
59	68	Kortsiktige konsernfordringer		0	0
292 857	195 868	Andre kortsiktige fordringer	14	1 179	3 370
293 170	195 985	Sum fordringer		15 276	18 714
Investeringer					
118 824	99 367	Markedsbaserte aksjer		118 824	99 367
180 324	175 934	Markedsbaserte obligasjoner		180 324	175 934
299 147	275 301	Sum investeringer	10	299 147	275 301
13 645	55 233	Bankinnskudd	15	18 334	57 369
605 963	526 519	Sum omløpsmidler		332 757	351 383
1 547 764	1 430 104	Sum eiendeler		1 658 329	1 461 687

Balanse pr. 31. desember

Morselskap			Note	Konsern	
2021	2020	Beløp vises i tusen kr		2021	2020
Egenkapital					
Innskutt egenkapital					
3 708	3 708	Aksjekapital	16	3 708	3 708
144 270	144 270	Overkurs		144 270	144 270
147 978	147 978	Sum innskutt egenkapital		147 978	147 978
Opptjent egenkapital					
95 735	70 577	Fond		0	0
548 400	462 888	Annen egenkapital		644 135	533 465
644 135	533 465	Sum opptjent egenkapital		644 135	533 465
Minoritetsinteresse					
0	0			11 058	0
792 113	681 443	Sum egenkapital		803 170	681 443
Gjeld					
Avsetninger for forpliktelser					
940	597	Utsatt skatt	12	7 265	9 168
940	597	Sum avsetninger for forpliktelser		7 265	9 168
Annen langsiktig gjeld					
667 379	495 512	Gjeld til kredittinstitusjoner	13, 14	733 493	501 940
667 379	495 512	Sum annen langsiktig gjeld		733 493	501 940
Kortsiktig gjeld					
27 537	201 706	Gjeld til kredittinstitusjoner	13, 14	29 252	203 542
378	524	Leverandørgjeld		23 734	5 238
0	3 933	Betalbar skatt		0	3 933
1 003	973	Skyldige offentlige avgifter	15	2 256	2 913
35 000	25 000	Utbytte		35 600	25 000
23 414	20 418	Annen kortsiktig gjeld	14	23 559	28 510
87 332	252 553	Sum kortsiktig gjeld		114 401	269 136
755 651	748 662	Sum gjeld		855 159	780 244
1 547 764	1 430 104	Sum egenkapital og gjeld		1 658 329	1 461 687

Oslo, 31. mars 2022
Styret for Hathon Holding AS



Halgrim Thon
styreleder



Olav Engebret Thon
styremedlem/daglig leder



Jorunn Marie Thon
styremedlem



Tron Harald Bjerke
styremedlem



Jon Erik Garås
styremedlem

Egenkapitaloppstilling

Morselskap						
	Aksje- kapital	Over- kurs	Fond for vurderings- forskjeller	Omregnings- differanse	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2020	3 708	144 270	103 314	2 224	303 495	557 012
Årsresultat 2020	0	0	-32 737	0	155 799	123 062
Avsatt utbytte	0	0	0	0	-25 000	-25 000
Årets valutaeffekt	0	0	0	32 182	0	32 182
Endring utsatt skatt omr.diff.	0	0	0	-669	0	-669
Effekt av sikringsinstrument	0	0	0	-5 145	0	-5 144
Egenkapital 31.12.2020	3 708	144 270	70 577	28 593	434 294	681 443
Årsresultat 2021	0	0	25 158	0	133 906	159 064
Tilleggsutbytte	0	0	0	0	-35 000	-35 000
Oppkjøp	0	0	0	0	7 707	7 707
Årets valutaeffekt	0	0	0	-24 782	0	-24 782
Endring utsatt skatt omr.diff.	0	0	0	-101	0	-101
Effekt av sikringsinstrument	0	0	0	3 783	0	3 783
Egenkapital 31.12.2021	3 708	144 270	95 735	7 493	540 907	792 113

Konsern						
	Aksje- kapital	Over- kurs	Fond for vurderings- forskjeller	Omregnings- differanse	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2020	3 708	144 270	2 224	406 810	0	557 012
Årsresultat 2020	0	0	0	123 062	0	123 062
Avsatt utbytte	0	0	0	-25 000	0	-25 000
Årets valutaeffekt	0	0	32 182	0	0	32 182
Endring utsatt skatt omr.diff.	0	0	-669	0	0	-669
Effekt av sikringsinstrument	0	0	-5 145	0	0	-5 145
Egenkapital 31.12.2020	3 708	144 270	28 593	504 872	0	681 443
Årsresultat 2021	0	0	0	159 064	439	159 502
Avsatt utbytte	0	0	0	0	-600	-600
Tilleggsutbytte	0	0	0	-35 000	0	-35 000
Oppkjøp	0	0	0	7 707	11 219	18 926
Årets valutaeffekt	0	0	-24 782	0	0	-24 782
Endring utsatt skatt omr.diff.	0	0	-101	0	0	-102
Effekt av sikringsinstrument	0	0	3 783	0	0	3 783
Egenkapital 31.12.2021	3 708	144 270	7 492	636 643	11 058	803 170

Kontantstrømoppstilling

Morselskap				Konsern	
2021	2020	Beløp vises i tusen kr	Note	2021	2020
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter					
18	5	Innbetalinger av husleie	1, 3	63 976	81 340
17 333	17 082	Innbetalinger av andre inntekter	3	1 029	1 287
0	2	Innbetalinger av felleskostnader	1	6 735	5 752
-1	-2	Utbetalinger av felleskostnader		-7 524	-6 371
-746	-266	Utbetalinger av eiendomsdriftkostnader		-10 034	-8 155
-5 367	-5 537	Utbetalinger av administrasjonskostnader		-5 959	-7 155
-12 784	-11 926	Utbetalinger til ansatte, pensjon, arb.giveravg. m.v		-12 784	-11 926
7 142	4 719	Innbetalinger av renter		3 070	274
-19 006	-21 344	Utbetalinger av renter		-20 494	-21 603
-3 979	60	Inn-/ utbetalinger av skatter og offentlige avgifter	12	-4 320	558
-17 390	-17 208	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		13 695	33 999
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter					
-1 076	-206	Inn-/ utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	5	-110 917	-14 192
54 332	155 778	Innbetalinger av utbytte		51 132	155 778
-35 643	-25 907	Inn-/ utbetalinger ved salg/ kjøp av aksjer	11	-32 192	-25 907
45 730	-200 139	Inn-/ utbetalinger ved salg/ kjøp av markedsbaserte finansielle omløpsmidler	10	45 730	-200 139
19 627	-3 692	Inn-/ utbetalinger utlån		19 627	-3 692
-111 605	74 608	Inn-/ utbetalinger utlån datterselskaper		0	0
-28 635	442	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-26 620	-88 151
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter					
0	19 498	Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	13, 14	0	19 498
-12 654	-13 653	Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	13, 14	-15 737	-15 501
-40	-20	Inn-/ utbetalinger ved opptak/nedbetaling av kortsiktig gjeld	14	-40	-20
13 654	-1 723	Netto endring i kassekreditt		14 135	-1 723
-25 029	-25 202	Utbetalinger av utbytte og aksjonærlån		-25 829	-25 202
27 027	-40 967	Inn-/utbetalinger av konsernbidrag		0	0
2 958	-62 069	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		-27 471	-22 949
1 480	-29	Effekt av valutakursendringer på likvider		1 361	90
-41 587	-78 864	Netto endring i likvider i året		-39 035	-77 011
55 233	134 097	Bankinnskudd per 01.01		57 369	134 380
13 645	55 233	Bankinnskudd per. 31.12		18 334	57 369

Utstillingsplassen Eiendom



Utstillingsplassen Eiendom, hvor Hathon er medeier, bygger Eidsivabygget på Hamar som blir et flott signalbygg, 500 meter fra jernbanestasjonen i byen. Kontorbygget blir nærmere 13 000 kvadratmeter stort.



I Hamar satser Utstillingsplassen Eiendom stort i boligprosjektet Espern Eiendom. Her blir det storstilt utvikling av et meget sentralt og attraktivt område langs Mjøsas bredder.

Noter til regnskapet for 2021

Beløp vises i tusen kr

Note 1

Regnskapsprinsipper

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

Datterselskap og konsolidering

Konsernregnskapet omfatter morselskapet Hathon Holding AS og datterselskapene Hausmannsgate 21 AS, Rådhusgata 2 Oslo AS, Moerveien 10 AS, Haugesundgate 27 AS, Risavika Havnering 224 AS, Torvet 1 AS, Åsenveien 12 AS, Øvre Slottsgate 15B AS, Dronningens gate 6 AS, Durudveien 37/39 AS, Nedre Sem Barnehage AS, Camilla Colletts vei 11 AS, Bankveien 11 & 14 AS, Gren Forlag AS, Gullmaren Egendoms AB og Ås Sentrum Øst AS. Minoritetsinteresser inngår i konsernets egenkapital.

Konsernregnskapet er utarbeidet som om konsernet var en økonomisk enhet. Transaksjoner og 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 virksomhets-sammenslutninger. Selskaper som er kjøpt eller solgt i løpet av året inkluderes i konsernregnskapet fra det tidspunktet kontroll oppnås og inntil kontroll opphører. Oppkjøp av single purpose-eiendomsselskaper behandles som kjøp av eiendeler og det beregnes ikke utsatt skatt på merverdier. Datterselskap vurderes etter egenkapitalmetoden i selskapsregnskapet, se nærmere beskrivelse av egenkapitalmetoden under.

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

Tilknyttet og felleskontrollert selskap

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

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

Når Hathons tapsandel overstiger investeringen i et tilknyttet selskap, reduseres først andel av egenkapitalen/aksjeverdien til null. Dersom Hathon har langsiktige utlån til selskapet som anses som en del av netto investering, reduseres disse videre

til null. Ytterligere tap regnskapsføres i utgangspunktet ikke med mindre Hathon har en forpliktelse eller intensjon om å dekke dette tapet. Imidlertid kan negativ verdi også oppstå som resultat av utdelinger.

Aksjer i andre selskaper

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

Inntekter

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

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

Innskudd eller overtrekk i konsernkontoordningen presente-

res som fordring eller gjeld til selskap i samme konsern i selskapsregnskapet, og er eliminert i konsernregnskapet.

Valuta

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

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

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

Kortsiktige plasseringer og finansielle instrumenter

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

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

Kontantstrømsikring

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

Sikring av nettoinvestering i utenlandsk foretak

Hathon benytter også sikringsinstrumenter for å sikre valutaeksponering på nettoinvestering i utenlandsk virksomhet. Verdiendringer på sikringsinstrumentene føres direkte i egenkapitalen. Som sikringsinstrument benyttes valutalån. Valutalånene fornyes ved utløp. Dette anses ikke som opphør av sikringsforholdet, men er en del av sikringsstrategien.

Varige driftsmidler

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

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

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

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

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

Leasing / leieavtaler

Morselskapet og konsernet har kun operasjonelle leieavtaler

og kostnadsføres derfor fortløpende.

Skatter

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

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

Kontantstrømoppstilling

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

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

Bruk av estimer

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

Note 2

Nærstående parter

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

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

Se note 14 Fordringer og gjeld for mellomværende med nærstående selskap, samt balanseoppstillingen for utlån til tilknyttede/felleskontrollerte selskap.

Morselskap			Konsern	
2021	2020		2021	2020
<i>Transaksjoner med nærstående</i>				
16 930	16 634	Administrasjonshonorar fakturert fra Hathon Holding til datterselskap	0	0
212	212	Administrasjonshonorar fakturert fra Hathon Holding til nærstående selskap	212	212
-1 203	-1 183	Husleie	0	0
403	1 103	Renteinntekter fra tilknyttede/ felleskontrollerte selskap	403	1 103
-207	-317	Rentekostnader til nærstående/eiere	-207	-317

Inntekter er angitt med positive beløp, kostnader med negative beløp

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

Note 3

Driftsinntekter

Morselskap			Konsern	
2021	2020		2021	2020
<i>Pr. virksomhetsområde</i>				
17 142	16 845	Administrasjonshonorar	415	449
20	5	Utleie av fast eiendom	67 574	76 891
352	306	Annen virksomhet	907	1 043
17 514	17 156	Sum	68 896	78 383
<i>Geografisk fordeling</i>				
17 494	17 151	Norge	68 876	78 245
20	5	Sverige	20	138
17 514	17 156	Sum	68 896	78 383

Note 4

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

Morselskap			Konsern		
2021	2020	Lønnskostnader	2021	2020	
10 881	9 341	Lønninger	10 881	9 341	
1 725	1 506	Arbeidsgiveravgift	1 725	1 506	
1 090	1 019	Pensjonskostnader	1 090	1 019	
343	220	Andre ytelser	343	220	
-57	-65	Viderebelastede kostnader	-57	-65	
0	-203	Refusjoner	0	-203	
13 982	11 818	Sum	13 982	11 818	
9	8	Gjennomsnittlig antall årsverk	9	8	

Morselskap og konsern

Ytelser til ledende personer

	Daglig leder	Styret
Lønn	1 488	92
Pensjonsutgifter	194	0
Bonuser etc	50	0
Annen godtgjørelse	6	0

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

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

Morselskap

Lån til ansatte

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

Morselskap			Konsern		
2021	2020	Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:	2021	2020	
265	250	Lovpålagt revisjon	644	649	
12	0	Andre attestasjonstjenester	22	5	
277	250	Sum	666	654	

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

Note 5

Varige driftsmidler

Morselskap	Bygninger og annen fast eiendom	Driftsløsøre, inventar, kunst og lignende	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	6 439	2 895	9 334
Tilgang		1 138	1 138
Anskaffelseskost 31.12.	6 439	4 033	10 472
Akk.avskrivning 31.12.	0	-1 234	-1 234
Balanseført pr. 31.12.	6 439	2 799	9 238
Årets avskrivninger	0	193	193

Økonomisk levetid	Evig	3-10 år
Avskrivningsplan		Lineær

Konsern	Anlegg under utførelse	Bygninger og annen fast eiendom	Tomter	Driftsløsøre, inventar, kunst og lignende	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	29 617	704 745	118 824	2 964	856 151
Valutajustering ansk.kost	-169	-609	-2 047		-2 825
Justert anskaffelseskost	29 448	704 136	116 777	2 964	853 326
Tilgang	118 844	97 020	28 633	1 138	245 635
Avgang uttrangering/salg				-70	-70
Anskaffelseskost 31.12.	148 292	801 157	145 410	4 032	1 098 891
Akk.av- og nedskrivning 31.12.	0	-339 560	-11 655	-1 234	-352 448
Balanseført pr. 31.12.	148 292	461 597	133 756	2 799	746 443
Årets avskrivninger	0	22 049	0	203	22 252
Årets nedskrivninger	0	-3 225	-1 909	0	-5 134

Økonomisk levetid	5-100 år	Evig	3-10 år
Avskrivningsplan	Lineær		Lineær

Årets nedskrivninger er reversering av tidligere års nedskrivning, som det ikke lenger var grunnlag for.

Note 6

Datterselskap

Anskaffelseskost

Selskapsnavn	Forretnings- kontor	Eierandel	Balanseført egenkapital ved ansk.	Merverdi/ goodwill	Akk. kapital- endringer	Sum
Gren Forlag AS	Oslo	100 %	-49	120	4 704	4 775
Torvet 1 AS	Oslo	100 %	-19 014	36 348	53 626	70 959
Hausmannsgate 21 AS	Oslo	100 %	100		47 879	47 979
Rådhusgata 2 Oslo AS	Oslo	100 %	100		61 839	61 939
Haugesundgate 27 AS	Oslo	100 %	100		27 346	27 446
Risavika Havnering 224 AS	Oslo	100 %	100		45 909	46 009
Åsenveien AS 12	Oslo	100 %	100	75	33 143	33 318
Gullmaren Egendoms AB	Oslo	100 %	95		37 526	37 621
Moerveien 10 AS	Oslo	100 %	6 428	22 719	7 744	36 891
Øvre Slottsgate 15B AS	Oslo	100 %	100		1 027	1 127
Dronningensgate 6 AS	Oslo	100 %	100		8 324	8 424
Bankveien 11 & 14 AS	Oslo	100 %	100		1 432	1 532
Durudveien 37/39 AS	Oslo	100 %	2 708	7 617	5 997	16 322
Nedre Sem Barnehage AS	Oslo	100 %	100		15 646	15 746
Camilla Colletts vei 11 AS	Oslo	100 %	5 342		-200	5 142
Ås Sentrum Øst AS	Oslo	80 %	26 672	21 404	0	48 075
Sum anskaffelseskost			23 082	88 283	351 941	463 306

Årets resultatandel

Selskapsnavn	Andel årets resultat	Avskrivning merverdier	Ned- skrivning	Sum
Gren Forlag AS	-777			-777
Torvet 1 AS	-640	-91	3 761	3 030
Hausmannsgate 21 AS	-3 012			-3 012
Rådhusgata 2 Oslo AS	2 802			2 802
Haugesundgate 27 AS	3 968			3 968
Risavika Havnering 224 AS	-1 527			-1 527
Åsenveien AS 12	2 925			2 925
Gullmaren Egendoms AB	-1 890			-1 890
Moerveien 10 AS	2 025			2 025
Øvre Slottsgate 15B AS	136			136
Dronningensgate 6 AS	1 228			1 228
Bankveien 11 & 14 AS	934			934
Durudveien 37/39 AS	-46	-142		-188
Nedre Sem Barnehage AS	890			890
Camilla Colletts vei 11 AS	705			705
Ås Sentrum Øst AS	1 754			1 754
Sum resultatandel	9 475	-232	3 761	13 004

Balanseført verdi

Selskapsnavn	Inngående balanse	Årets resultat- andel	Utbytte/ kapital-	Omregn.- differanse	Sum
Gren Forlag AS	1 031	-777	700		954
Torvet 1 AS	36 556	3 030	0		39 586
Hausmannsgate 21 AS	47 963	-3 012	3 781		48 732
Rådhusgata 2 Oslo AS	55 407	2 802	-3 554		54 655
Haugesundgate 27 AS	35 258	3 968	-5 139		34 087
Risavika Havnering 224 AS	28 898	-1 527	0		27 371
Åsenveien AS 12	22 207	2 925	-1 149		23 982
Gullmaren Egendoms AB	1 347	-1 890	4 873	-43	4 286
Moerveien 10 AS	25 982	2 025	-1 784		26 223
Øvre Slottsgate 15B AS	2 068	136	-598		1 606
Dronningensgate 6 AS	8 310	1 228	-1 520		8 018
Bankveien 11 & 14 AS	2 295	934	-484		2 746
Durudveien 37/39 AS	11 320	-188	-999		10 133
Nedre Sem Barnehage AS	3 251	890	3 000		7 141
Camilla Colletts vei 11 AS	5 282	705	-676		5 312
Ås Sentrum Øst AS	0	1 754	42 476		44 231
Sum balanseført verdi	287 176	13 004	38 925	-43	339 062

Ås Sentrum Øst AS ble et datterselskap 01.01.2021. Det var tidligere et tilknyttet selskap, jfr. note 7.

STOS Fastigheter AB



STOS Fastigheter AB er et av Hathons tilknyttede selskaper, hvor vi er eier av 20 %.
Haga Terasser er et av prosjektene i dette partnerskapet.



I prosjektet utvikler STOS sammen med Nordr Sverige 27 000 kvadratmeter kontor, ved den nye tunnelbanestasjonen Södra Hagalund i Solna. Tidsplan for ferdigstilling av prosjektet er 2026/2027.

Note 7

Tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet

Anskaffelseskost

Selskapsnavn	Forretnings-kontor	Eierandel	Balanseført egenkapital ved ansk.	Merverdi/goodwill	Akk. kapital- endringer	Sum
Norra Hamnen i Lysekil AB	Lysekil, Sverige	49 %	70	6 270	14 775	21 115
Sveanor Fastigheter AB	Stockholm, Sverige	20 %	17			17
STOS Fastigheter AB	Stockholm, Sverige	20 %	30		2 043	2 073
Kungsbacka Holding AS	Oslo	41 %	4 684	2 095	-4 325	2 455
Langebros Eiendom ApS	København, Danmark	50 %	300		143 155	143 454
Sum anskaffelseskost			5 100	8 365	155 648	169 114

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

Årets resultatandel

Selskapsnavn	Andel årets resultat	Salgs-gevinst	Avskrivning merverdier	Sum
Norra Hamnen i Lysekil AB	774			774
Sveanor Fastigheter AB	91 384			91 384
STOS Fastigheter AB	3 586			3 586
Kungsbacka Holding AS	1 594	-20		1 574
Langebros Eiendom ApS	-12 609			-12 609
Sum resultatandel	84 729	-20		84 709

Balanseført verdi

Selskapsnavn	Inngående balanse	Årets resultat- andel	Utbytte/kapital-	Omregn.- differanse	Sum
Norra Hamnen i Lysekil AB	1 209	774		-90	1 893
Sveanor Fastigheter AB	47 273	91 384	-44 524	-2 638	91 496
STOS Fastigheter AB	1 411	3 586		-139	4 858
Kungsbacka Holding AS	5 885	1 574	-1 224	-212	6 023
Ås Sentrum Øst AS	16 331		-16 331		0
Langebros Eiendom ApS	311 387	-12 609		-13 957	284 822
Sum balanseført verdi	383 497	84 709	-62 079	-17 035	389 093

Ved utgangen av 2020 eide Hathon 40 % av Ås Sentrum Øst AS og selskapet var da klassifisert som tilknyttet selskap.

Med virkning fra 01.01.2021 ble ytterligere 40 % kjøpt opp slik at selskapet ble et datterselskap.

Note 8

Annen finansinntekt og finanskostnad

Morselskap			Konsern	
2021	2020		2021	2020
<i>Annen finansinntekt</i>				
5 650	2 677	Valutagevinst (agio)	5 650	2 677
0	19	Gevinst ved realisasjon av langsiktige aksjer og verdipapirer	0	19
5 384	56 749	Inntekt på andre investeringer	5 384	56 749
0	0	Annen finansinntekt	19	15
11 034	59 445		11 053	59 460
<i>Annen finanskostnad</i>				
3 960	173	Valutatap (disagio)	3 960	173
39	4 867	Realisert tap valutaterminer	39	4 867
0	-114	Reversering avsetning for tap valutaterminer	0	-114
458	411	Annen finanskostnad	458	411
4 457	5 337	Sum	4 457	5 337

Note 9

Finansiell markedsrisiko

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

Renterisiko

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

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

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

Valutarisiko

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

Prisrisiko

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

Morselskap			Konsern	
2021	2020		2021	2020
<i>Virkelig verdi av rentebytteavtaler</i>				
0	-1 063	3,9 % 40 MNOK forf. 22.09.21	0	-1 063
-3 218	-6 121	3,5 % 50 MNOK forf. 21.05.25	-3 218	-6 121
133	-4 082	1,7 % 100 MNOK forf. 04.02.26	133	-4 082
-692	-3 182	2,0 % 50 MNOK forf. 06.01.27	-692	-3 182
-689	-7 256	1,9 % 120 MNOK forf. 10.07.29	-689	-7 256
0	0	3,4 % 53 MSEK forf. 06.04.21	0	-507
-4 465	-21 705		-4 465	-22 212
<i>Lån i valuta (presentert i norske kroner)</i>				
61 282	93 391	Utlån SEK	45 169	74 051
0	0	Innlån SEK	-6 003	-8 265
-79 521	-83 304	Innlån DKK	-79 521	-83 304
-18 239	10 087	Sum	-40 355	-17 518

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

Note 10

Markedsbaserte finansielle omløpsmidler

Noterte aksjer

	Anskaffelses- kost	Urealisert gevinst/ tap	Markedsverdi/ Bokført verdi
Norsk Hydro ASA	56 260	51 496	107 756
Kahoot! AS	4 714	-1 452	3 262
Cloudberry Clean Energy AS	2 362	1 009	3 371
Scandic Hotels Group AB	3 220	1 215	4 435
Sum	66 556	52 268	118 824

	2021	2020
Resultatført urealisert verdiendring i perioden gevinst (+)/ tap (-)	42 451	16 783

Fond av noterte rentepapirer

	Anskaffelses- kost	Urealisert gevinst/ tap	Markedsverdi/ Bokført verdi
Handelsbanken Høyrente	89 064	1 533	90 597
Handelsbanken Kreditt	89 102	624	89 726
Sum	178 166	2 157	180 324

	2021	2020
Resultatført urealisert verdiendring i perioden gevinst (+)/ tap (-)	4 390	-2 232

Note 11

Aksjer og andeler i andre selskaper

Selskap	Anskaffelses- kost	Bokført verdi
Utstillingsplassen Eiendom AS	60 917	60 917
Sonitor IPS Holding AS	22 222	12 921
Berlin Property Invest II AS	16 502	16 502
Topcamp AS	14 974	14 974
Andre investeringer	36 422	28 880
Sum	151 037	134 194

Note 12

Skatt

Morselskap			Konsern	
2021	2020	Årets skattekostnad fordeler seg på:	2021	2020
-3 408	-2 876	Betalbar skatt (før konsernbidrag)	0	3 933
0	0	Feil i tidligere års skatteberegning	11	0
242	-313	Endring utsatt skatt	148	-1 860
-3 166	-3 189	Årets totale skattekostnad	159	2 073

Morselskap			Konsern	
2021	2020	Beregning av årets skattegrunnlag:	2021	2020
155 898	119 872	Ordinært resultat før skattekostnad	159 662	125 134
-170 279	-131 331	Permanente forskjeller	-158 929	-112 674
-461	3 039	Endring i forskjeller som er direkte balanseført	-461	3 039
-701	-4 654	Endring i andre forskjeller	-48 392	2 738
0	0	Anvendt fremførbart underskudd	-2 357	-363
-15 543	-13 074	Skattegrunnlag før konsernbidrag	-50 477	17 875
20 390	35 943	Mottatt konsernbidrag	0	0
-4 847	-4 994	Ytet konsernbidrag	0	0
0	17 875	Årets skattegrunnlag	-50 477	17 875
0	3 933	Betalbar skatt	0	3 933

Morselskap			Konsern	
2021	2020	Oversikt over midlertidige forskjeller	2021	2020
615	187	Driftsmidler	89 001	41 698
4 444	3 983	Langsiktige fordringer og gjeld i valuta	4 444	3 983
0	0	Varebeholdning	-3 232	-3 994
-1 275	-875	Utestående fordringer	-1 342	-875
-261	-326	Gevinst- og tapskonto	-422	-726
-524	-317	Andre forskjeller	1 200	1 526
0	-815	Aksjer og andre finansielle instrumenter mv	0	-815
0	0	Akkumulert fremførbart underskudd	-57 904	0
2 999	1 837	Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	31 746	40 797
1 275	875	Forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt/-skattefordel	1 275	875
4 274	2 712	Grunnlag for utsatt skatt i balansen	33 021	41 672
940	597	Utsatt skattefordel (-)/Utsatt skatt (+) (22%)	7 265	9 168

Morselskap			Konsern	
2021	2020	Utsatt skatt i skattekostnaden	2021	2020
343	355	Endring utsatt skatt i midlertidige forskjeller	249	-1 191
-101	-669	Direkte balanseførte forskjeller som påvirker utsatt skatt (22 %)	-101	-669
242	-313	Sum	148	-1 860

Morselskap			Konsern	
2021	2020	Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22% av resultat før skatt	2021	2020
34 298	26 372	22% skatt av resultat før skatt	35 126	27 530
-37 461	-28 893	Permanente forskjeller (22%)	-34 964	-24 788
-3	-669	Andre endringer	-3	-669
-3 166	-3 189	Beregnet skattekostnad	159	2 073
-2 %	-3 %	Effektiv skattesats (Skattekostnad i forhold til resultat før skatt)	0 %	2 %

Note 13

Pantsettelse og kausjon

Morselskap			Konsern	
2021	2020	Datterselskap	2021	2020
9 624	10 379	Pantsatte datterselskap	0	0
329 438	276 797	Ikke pantsatte datterselskap	0	0
339 062	287 176	Sum	0	0

Morselskap			Konsern	
2021	2020	Varige driftsmidler	2021	2020
467	588	Pantsatte driftsmidler	646 751	422 133
8 771	7 705	Ikke pantsatte driftsmidler	99 692	97 551
9 238	8 293	Sum	746 443	519 684

Morselskap			Konsern	
2021	2020	Gjeld som er sikret med pant	2021	2020
667 379	495 512	Langsiktig gjeld	733 493	501 940
27 537	201 706	Kortsiktig gjeld	29 252	203 542
694 916	697 218	Sum	762 745	705 482

Morselskap			Konsern	
2021	2020	Kausjonsansvar	2021	2020
8 000	8 000	Ås Sentrum Øst AS*	0	8 000
6 003	8 265	Gullmaren Egendoms AB*	0	0
369 380	351 775	HM2 AS**	369 380	351 775
383 383	368 040	Sum	369 380	359 775

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

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

**Det er avgitt en selvskyldnerkausion på 275 MDKK for byggelån knyttet til HM2 AS som bygger Copenhagen Spectrum. Dette er et datterselskap i partnerskapet Langebro Eiendom ApS. Vår medeier i Langebro Eiendom ApS har stilt samme kausjon. Pr 31.12.21 er det trukket 1 048 MDKK på byggelånet. Pr 31.12.20 var det trukket 925 MDKK på dette byggelånet.

Note 14

Fordringer og gjeld

Morselskap			Konsern	
2021	2020	Andre langsiktige fordringer (forfall over 1 år)	2021	2020
8 000	8 000	Utlån til ansatte	8 000	8 000
0	0	Periodisert meglerhonorar	1 740	1 843
933	900	Andre utlån	933	899
8 933	8 900	Sum	10 673	10 742

Morselskap			Konsern	
2021	2020	Andre kortsiktige fordringer (forfall under 1 år)	2021	2020
269 582	158 456	Fordring på datterselskap i konsernkontoordning	0	0
20 390	35 943	Fordring på konsernbidrag	0	0
467	627	Forskuddsbetalte kostnader	1 066	1 382
18	0	Tilgode merverdiavgift	113	231
2 400	842	Andre fordringer	0	1 757
292 857	195 868	Sum	1 179	3 370

Morselskap			Konsern	
2021	2020	Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	2021	2020
667 379	491 462	Andel lån forfall mellom 1 og 5 år	733 493	497 890
0	4 050	Andel lån forfall over 5 år	0	4 050
667 379	495 512	Sum	733 493	501 940

Morselskap			Konsern	
2021	2020	Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	2021	2020
12 575	200 879	Andel lån forfall under 1 år	14 290	202 715
14 962	827	Kassakreditt (ramme 20 MNOK pr 31.12.21)	14 962	827
27 537	201 706	Sum	29 252	203 542

Morselskap			Konsern	
2021	2020	Annen kortsiktig gjeld (forfall under 1 år)	2021	2020
3 988	2 754	Gjeld til datterselskap i konsernkontoordning	0	0
781	0	Gjeld til selskap i samme konsern	0	0
8 547	8 916	Avsatt konsernbidrag	0	0
1 228	0	Skyldig lønn	1 228	0
3 218	3 101	Påløpte renter	3 273	3 101
1 061	1 022	Feriepenger	1 061	1 022
4 559	4 509	Lån fra Uppi Holding AS	4 559	4 509
0	0	Forskudd fra kunder	979	965
32	114	Andre påløpte kostnader	819	1 303
0	0	Uopptjent inntekt	11 096	16 865
0	2	Annen kortsiktig gjeld	544	745
23 414	20 418	Sum	23 559	28 510

Note 15

Bankinnskudd

	2021	2020
Bundne skattetrekksmidler utgjør	583	566

Note 16

Aksjekapital og aksjonærinformasjon

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

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

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

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



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Hathon Holding AS

Konklusjon

Vi har revidert Hathon Holding AS sitt årsregnskap.

Årsregnskapet består av:

- Selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- Konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav
- Gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- Gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Annen informasjon

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: GNV0B-Q4TD3-SBF21-V4KZA-57Y78-O6L6D



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

Konklusjon om årsberetningen

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

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

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Steinar Andersen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



Hathon