

Årsrapport 2024



Hathon



Innhold

4	Forord
8	Strategi
9	Idrettstalenter
10	Nøkkeltall
14	Eiendomsportefølje
18	Investeringer
20	Miljø
22	Konsernstruktur
23	Styret
24	Årsberetning
28	Årsregnskap

Hathon

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

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

De siste årene har vi hatt en god økning i leieinntekter, og Hathon runder for første gang 100 millioner i leieinntekter i 2024. Driftsresultatet er også godt, med nesten 60 millioner i pluss. Bygget Calmeyers gate 12 har vært under rehabilitering, og ble fylt med leietakere i løpet av det siste året. Vi har nå lite ledighet, på omtrent 4 %.

Vi er i ferd med å trekke oss ut av boligutleie. Det skyldes at leieinntekter minus kostnader og skatter har gitt negativ kontantstrøm. Men effekten av salget av boligene på regnskapet for 2024 har vært positiv. Imidlertid er bunnlinjen tyngt av høye rentekostnader, og enkelte nedskrivninger.

Vi har også en portefølje av prosjekter som vil igangsettes når markedsforholdene tilsier det, blant annet i Tønsberg, Ås og Sverige.

I 2025 planlegger vi en restrukturering av konsernet. Den norske eiendomsdriften leverer jevne, gode resultater, mens i investeringsvirksomheten tar det typisk noen år før prosjektene modner og resultatene kommer. Målet er å synliggjøre denne forskjellen i regnskapene og overfor forretningsforbindelser.

Tanker i tiden

De første månedene i 2025 har levert en geopolitisk usikkerhet vi ikke har sett maken til på mange tiår. Det er åpenbart at Europa har stolt for mye på USA når det kommer til sikkerhet, har stolt for mye på Russland når det gjelder energi, og stolt for mye på Kina når det gjelder produksjon.

Når stormen blåser internasjonalt er det begrenset hva Norge kan gjøre i stormaktsspillet, utover å unngå å komme i skuddsonen.

Men innenfor våre egne grenser har vi i teorien full handlefrihet, og der ser det ut som regjeringer av forskjellige fargekombinasjoner ikke har maktet å ta ut potensialet på en stund. Kanskje må vi minne oss selv på at Norge utgjør omtrent 0,07 % av verdens befolkning og omtrent 0,26 % av verdens landområder.

Norsk politikk har i en periode vært kjennetegnet av noenlunde enighet om brede kompromisser på viktige områder. Det er positivt sammenlignet med polariseringen vi ser i andre land.

Men vi må vokte oss for å bli så enige og konsensusorienterte at vi ikke tør å ta debatter. For eksempel: I Sverige og Tyskland unngikk man en ærlig og åpen debatt om fordeler og ulemper ved innvandring, det ble bare konkludert med at man skulle åpne grenser, lommebøker og hjerter. Til slutt bygget trykket seg opp så mye at ytterliggående partier fikk stor oppslutning. Det må vi unngå i Norge.

Noe av problemet som la grunnlag for at Donald Trump ble gjenvalgt i USA kan være at avstanden ble for stor mellom





mannen i gata og den finslepne retorikken i politikken og media. Selv om Donald Trump er i ferd med å helle babyen ut med badevannet, må vi ikke lukke øynene for at det har bygd seg opp reelle problemer i USA som noen måtte adressere. Vi må unngå at det bygger seg opp ubalanser i Norge som reder grunnen for en norsk «Donald Trump».

En side ved dette er at vi må akseptere meningsforskjeller uten å gå løs på spilleren heller enn balen. SV hang meg opp på «Skammens vegg» fordi jeg forsøkte å få gjennom et poeng om offentlig pengebruk. Når en person med høy skatteregning tar ordet i den offentlige debatten, er det lett for at man blir mistenkt for å bare tenke på egen lommebok, ikke at man faktisk har et oppriktig ønske om å bidra til at Norge forblir et bra sted.

I 2025 har debatten om offentlig pengebruk tatt seg opp, og det er forskjellige virkelighetsforståelser der ute. Noen mener at «men nå går det jo

bra, hvorfor gjøre noe?». Det er nettopp i gode tider man må ta grep, for at det fortsatt skal gå bra i fremtiden. Vi er velsignet med et enormt oljefond, som bare blir større dess dårligere det går med valutakursen. Så får politikerne mer penger til å kjøpe velgere, og frontfaget kan gi høy lønnsvekst, som smitter over på et mer og mer velfødd samfunn. Ekspertene peker på modellene sine og sier at alt er i balanse. «Alle» er fornøyd er på kort sikt. Og det er veldig forståelig at mange utenfor Norge ønsker å ta del i dette. Men er det bærekraftig på lang sikt?

På baksiden av denne årsrapporten er det en euromynt. Må vi gjøre som grekerne måtte, det vil si godta euro som valuta for å få bukt med inflasjonen og et galopperende statsbudsjett? Da grekerne gikk gjennom dette, ble mange vinduer og bygg ødelagt i opptøyer. Jeg viser til illustrasjon som forteller om den norske kronens fall. I 2012 utgjorde hundre millioner norske kroner ca 13,4

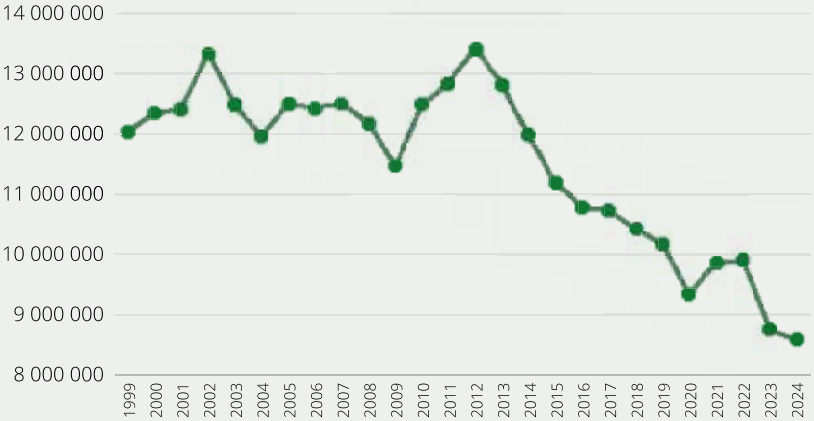
millioner euro. I 2024 var det samme kronebeløpet cirka 8,6 millioner euro, det vil si en devaluering på 36 %. Snart må alle norske årsrapporter være i euro for å gi mening for utlendinger.

Vi må ikke hvile på våre laurbær, men ta grep for at Norge også i fremtiden skal ha et konkurranse-dyktig næringsliv som skaper verdier, et skatte- og trygdesystem som gir folk lyst til å jobbe og skape noe i Norge, en offentlig sektor som leverer gode tjenester innenfor sine kjerneområder, men ellers overlater til den enkelte hvilke gode formål man til enhver tid skal støtte.

Halgrim Thon

Utvikling euro/norske kroner

Kilde Norges Bank: Årlig gjennomsnittskurs
Denne grafen viser hvor mye 100 millioner i norske kroner (Hathon sin leieinntekt i 2024) ville vært i euro i perioden 1999-2024. I 2012 utgjorde det 13,4 millioner euro, mens i 2024 utgjorde det bare 8,6 millioner euro. Det vil si at hvis man for eksempel sammenligner størrelse på europeiske eiendoms-selskaper, har over 1/3 av Hathon blitt borte i devaluering.



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

Operasjonelt

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

Finansielt

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

Organisasjon

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

Hathon støtter idrettstalenter

Skiskyting

Hathon er stolt støttespiller av Team Havland, 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.

Nok en god sesong er overstått for laget, med solide resultater både nasjonalt og internasjonalt. Av høydepunktene må det trekkes frem at Ragnhild Femsteinevik ble tatt ut på VM-laget i Lenzerheide, og hun nøyde seg ikke med mindre enn to sølvmedaljer fra mesterskapet. Det ene sølvet kom etter meget sterk innsats

på parstafett sammen med Johannes Thingnes Bø, mens det andre kom på kvinnestafetten. Vi gratulerer med vellykket mesterskap. Laget fortsetter virkelig å utvikle løpere til topp internasjonalt kaliber, noe som er gøy å se. Laget består nå av elitelag for herrer og damer. Det blir spennende å følge alle de sterke utøverne videre i sine karrierer.

Hathon hadde også gleden av å delta sammen med noen av utøverne fra Team Havland på holmenkollstafetten i Oslo i mai. Det endte med et godt resultat, og vi fikk gleden av å knytte tettere bånd til utøverne. Vi håper å få til det samme i 2025.

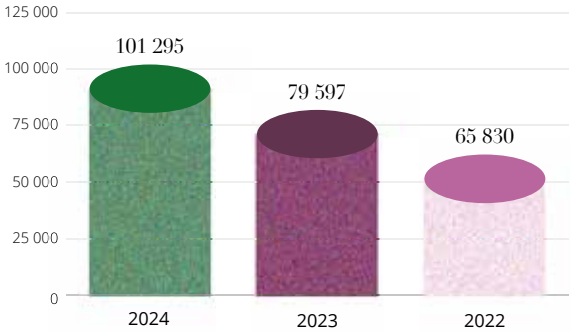


Fotball

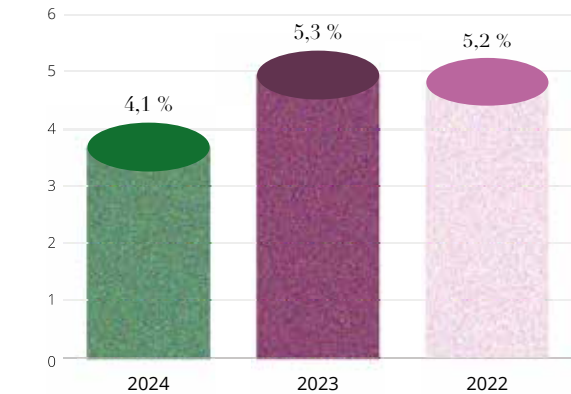
Hathon har siden 2023 støttet Lyn 1896 fotballklubb. Formålet er å styrke administrasjon, støtteapparat og trenerteam slik at laget kan oppnå sine mål om å rykke oppover i divisjonene. I 2024-sesongen forsvarte Lyn plassen sin i OBOS-ligaen på mesterlig vis, og endte på en fin 5. plass på tabellen. Godt jobbet, og lykke til i 2025!



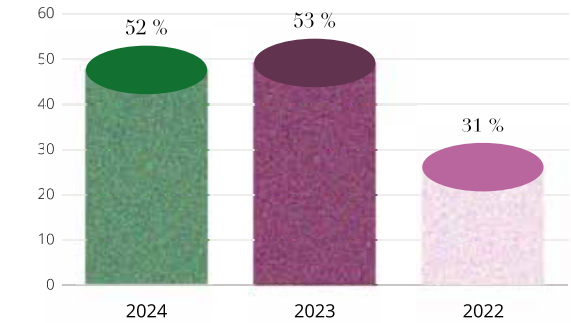
Leieinntekter



Ledighetsgrad



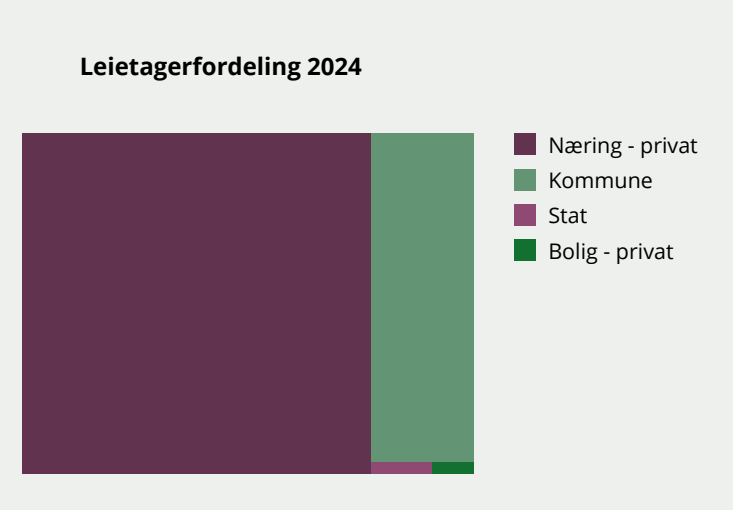
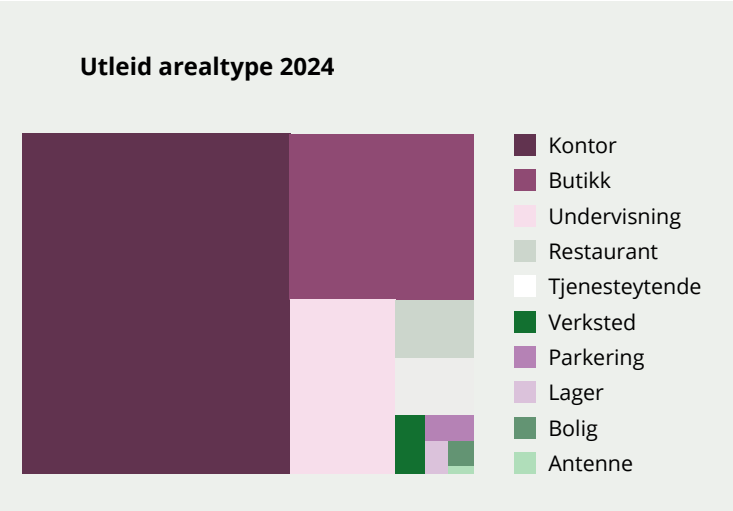
Rentesikring



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



Beløp vises i tusen kr	2024	2023	2022
Resultat			
Driftsinntekter	135 484	82 785	67 581
Driftsresultat	59 330	13 312	9 968
EBITDA	95 671	41 586	32 325
Resultat etter skatt	-45 826	-63 028	7 551
Soliditet			
Bokført egenkapital	711 194	746 733	794 369
Egenkapitalandel	38 %	39 %	41 %
Eiendeler	1 885 091	1 930 890	1 958 021
Likviditet			
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	83	-12 583	4 682
Likviditetsreserver ¹⁾	56 115	76 541	91 382
Markedsbaserte likvider ³⁾	36 199	49 733	112 874
Ordinære avdrag lån neste 12 mnd	11 809	13 498	10 276
Rentedekningsgrad ²⁾	1,5	0,7	1,2
Finansiering			
Rentebærende gjeld	1 093 974	1 082 950	1 024 356
Gjenværende løpetid lån	1,0	2,0	0,8
Gjennomsnittlig rentesats	5,67 %	5,23 %	3,32 %
Rentesikringsgrad	52 %	53 %	31 %
Eiendom			
Årets investeringer i eiendom	-6 431	159 443	238 297
Leieinntekter	101 295	79 597	65 830
Ledighetsgrad ⁴⁾	4,1 %	5,3 %	5,2 %
Bokført verdi eiendomsportefølje	1 074 742	1 105 829	975 763



¹⁾ Bankinnskudd + ubenyttet kassakreditt

²⁾ (Driftsresultat + avskrivninger/ nedskrivninger)/rentekostnader

³⁾ Markedsbaserte aksjer og obligasjoner

⁴⁾ Ledighet inkluderer ikke bygg som er under rehabilitering eller prosjekter per 31.12



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





Hausmanns gate 21, Oslo
10 836 m²



Risavika Havnering 224, Sola
6 430 m²



Åsenveien 12, Nordre Follo
3 100 m², næringsseksjon



Calmeyers gate 12, Oslo
1 926 m²



Haugesundgate 27, Stavanger
7 396 m²



Moerveien 10, Ås
3 515 m²



Øvre Langgate 40/42, Tønsberg
1 971 m²



Bankveien 11, Asker
1 642m², næringsseksjon



Rådhusgata 2, Oslo
4 339 m²



Bankveien 14, Asker
1 927 m², næringsseksjon



Durudveien 37/39, Bærum
1 838 m²



Södra Hamnen, Lysekil, Sverige
20 000 m²



Camilla Collets vei 11 A og B, Oslo
446 m², seksjoner



Dronningens gate 6, Oslo
2 868 m²



Øvre Slottsgate 15B, Oslo
1 397 m²



Storgaten 35/37, Tønsberg
2 971 m²



Scandic Spectrum, København
42 000 m²



Utstillingsplassen Eiendom
310 000 m², 190 000 m² utviklingsvolum



Moerveien 2, Ås
1 315 m², seksjoner



Åsheimkvartalet, Ås
3 309 m², næringsseksjoner



Moerveien 4, Ås
623 m², seksjoner



Torvet 1, Tønsberg
1 022 m²



Norra Hamnen, Lysekil, Sverige
40 000 m²



Vitartes, Sverige
Prosjekter og utvikling



Lindens Torg, Kungsbacka, Sverige
7 000 m²

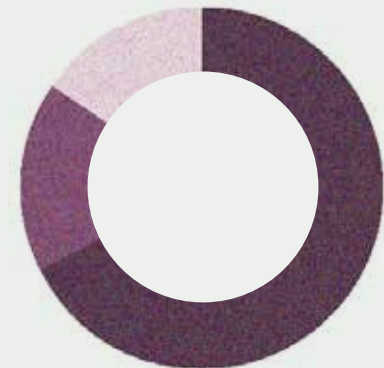


Stos Fastigheter, Stockholm
Prosjekter og utvikling

Investeringer

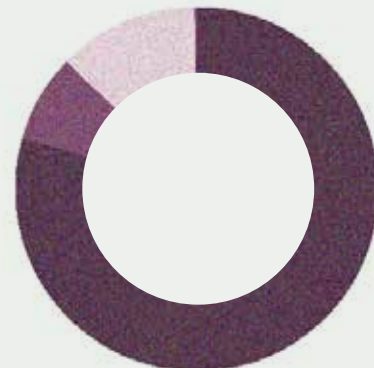
Hathon forvalter investeringer i datterselskaper hvor vi eier mer enn 50 %, partnerskap hvor vi eier mellom 20 og 50 %, samt finansielle investeringer i noterte og unoterte verdipapirer hvor vi eier under 20 %. Investeringene fordeler seg over flere land, men med en hovedvekt i Norge. Investeringer i datterselskaper er strategisk sett noe vi skal forvalte, utvikle og eie over lang tid, og er normalt ikke tilgjengelig for salg. Våre partnerskap fokuserer på utvikling av eiendomsprosjekter, som kan selges når prosjektene er ferdigstilt, mens våre rene finansielle investeringer kan være av mer kortsiktig karakter, avhengig av markedsutvikling og vårt behov for kapital.

Verdi av investeringer fordelt på eierandel



Over 50% 20-50% Under 20%

Verdi av investeringer fordelt på land



Norge Sverige Danmark Andre

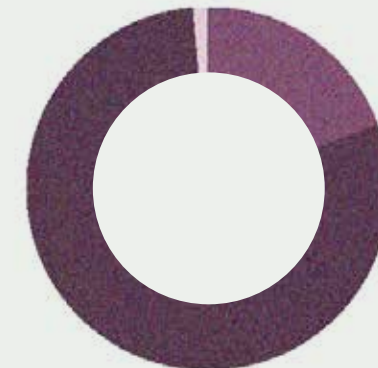


hathon.no

Verdipapirer

Hathon foretar investeringer i noterte og unoterte verdipapirer. Vårt tidsperspektiv for investeringene varierer, og avhenger av hvor likvide investeringene er, samt vår overordnede strategi for den enkelte investering. Investeringene i noterte verdipapirer anses å være en del av likviditetsreservene i selskapet. I 2024 er alle investeringene i noterte verdipapirer i aksjer.

Verdi av investeringer i unoterte verdipapirer



Alternative investeringer Eiendomsinvesteringer Private Equity



En av våre største investeringer i unoterte verdipapirer er i Utstillingsplassen Eiendom AS (UPL).

I UPL har vi så langt investert over 80 millioner kroner. Hathon eier om lag 13 % av aksjene i selskapet, og er med det nest største aksjonær. UPL er et norsk selskap med røtter helt tilbake til 1852. De er i dag en nasjonal aktør, men med hovedfokus på Hamar og Innlandet hvor de er regionens største eiendoms-selskap. Eiendomsmassen omfatter hoteller, handels-eiendommer og kontor, boligprosjekter for eksisterende og kommende generasjoner og næringsprosjekter som legger til rette for vekst og verdiskapning. Selskapet har 23 ansatte og forvalter over 300 000 kvm eiendomsmasse. Selskapet har en stor tomtebank, primært i Innlandet, men også i Sverige. Mye av virksomheten er i partnerskap med andre, noe som har gitt tilgang til spennende prosjekter og gode langsiktige relasjoner – en av grunnpilarene for Utstillingsplassen.

Selskapet har flere prosjekter gående, blant annet på Espern i Hamar. Espern ligger omfavnet av Mjøsa, i gangavstand fra dagens jernbanestasjon og sentrum. Espern bydel er Hamars største byutviklingsprosjekt noensinne, og her ønsker man å skape et attraktivt område for både boliger og kontorlokaler.



Miljøpolicy Hathon

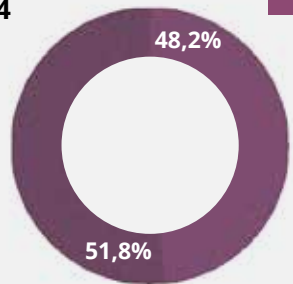
Vi ønsker å bidra til å redusere miljøbelastningen fra våre bygg. Dette gjør vi ved å ha fokus på miljøaspekter som er vesentlige for vår eiendomsdrift, og ved å jobbe med aktiviteter som kontinuerlig forbedrer vår miljøpåvirkning. Vi ser på dette som lønnsomt for både miljøet, våre leietakere og oss.

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.

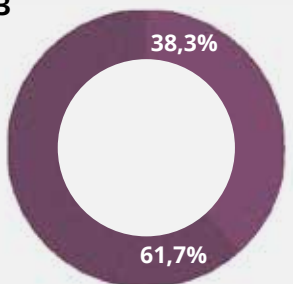
Ved totalrehabilitering og nybygg sertifiserer og prosjekterer vi for bærekraftig drift over tid.

Sorteringsgrad

2024



2023



Usortert
Sortert

Sertifisering innen ISO 14001 og BREEAM

Hathon Holding AS er sertifisert av DNV GL i ISO 14001 - Miljøledelse som forvalter av næringseiendommer. Vi arbeider kontinuerlig med miljøtiltak for å forbedre oss med tanke på FN's bærekraftsmål, med et særskilt fokus på følgende:



Stadig mer utbredt bruk av målere og samling av data sørger for løpende innsikt, noe som gir oss gode muligheter for å fokusere på aktiv forvaltning av miljøaspektene på våre eiendommer. Det resulterer i redusert energi- og vannforbruk, noe som styrker våre forutsetninger for effektiv prioritering av forbedringspotensialer. Reduksjonen i forbruket følger av strengere styring av tekniske anlegg, og økt mulighet til å fange opp avvikende forbruk raskere.

I 2024 ble vårt store pågående prosjekt innen rehabilitering av Hausmanns Hus og Hattfabrikken ferdigstilt, og fokuset på de øvrige byggene har i mellomtiden resultert i økt sorteringsgrad og redusert energiforbruk.

Energiforbruket i 2024 var på 119 kWh per kvm, som er en betydelig reduksjon fra 2023 hvor det lå på 139 kWh per kvm. Trenden har dermed vært nedadgående de siste to årene.



Eiendommen som har vært under rehabilitering kommer inn i energiregnskapet for fullt i 2025, og vi forventer store forbedringer i energiforbruket. Resterende del av porteføljen har gjennomsnittlig energimerke mellom D og E, men har et faktisk forbruk som tilsvarer C. Videre forventer vi at oppgraderinger av SD-anlegg og tilpasninger i varmeanlegget i Durudveien 37/39, får positive effekter i energiforbruket på rundt 20-30 % på eiendommen. Sorteringsgraden av avfall økte fra 2023 til 2024 med hele 10 prosentpoeng, og endte på rett over 48 %. Målet vårt er stadig 50 %, og tiltakene som ble iverksatt i slutten av 2023 og gjennom 2024 ser dermed ut til å virke.

I tillegg til at Hathon er sertifisert innen ISO, har vi valgt å BREEAM-sertifisere Hausmanns Hus, både innen BREEAM NOR og BREEAM In-Use, for å understøtte vår langsiktige bærekraftstrategi. Hausmanns Hus sertifiseres til nivå Excellent, som innebærer en ytelse tilsvarende øverste 10% av bærekraftige bygg. BREEAM er en internasjonalt anerkjent metode for å måle et byggs bærekraftige egenskaper. BREEAM NOR benyttes ved nybygg eller større ombygginger. BREEAM In-Use benyttes for mindre ombygginger og opprettholdelse av en sertifisering gjennom byggets levetid, etter et ferdigstilt prosjekt.

Før Hathon igangsatte prosjektet Hausmanns Hus, var takarealet kun benyttet for tekniske installasjoner. Det ble tidlig kartlagt at takarealet kunne nyttiggjøres til å imøtekomme miljøambisjoner knyttet til å redusere energibehovet, og bidra til å håndtere overvann. Det er derfor montert solceller på taket og fasadevegg mot vest. Dette tiltaket er med å bidra til at Hausmanns Hus har redusert energibehovet med over 25% sammenlignet med kravene til energikarakter C. Det er videre etablert sedum på taket for å blant annet magasinere overvann. Dette bidrar til å redusere påkjenningen på det offentlige nettet. I tillegg bidrar sedum til biologisk mangfold i bymiljøet.



Konsernstruktur

22

Datterselskap	Leie 2024 (mill.kr)	Adresser	Sted	BTA
Torvet 1 AS	4,6	Torvet 1	Tønsberg	1 022
		Øvre Langgate 40/42	Tønsberg	1 971
		Storgaten 35/37	Tønsberg	2 971
Dronningens gate 6 AS	6,2	Dronningens gate 6	Oslo	2 868
Rådhusgata 2 Oslo AS	13,3	Rådhusgata 2	Oslo	4 339
Haugesundgate 27 AS	12,5	Haugesundgate 27	Stavanger	7 396
Risavika Havnering 224 AS	1,4	Risavika Havnering 224	Sola	6 430
Åsenveien 12 AS	6,2	Åsenveien 12	Nordre Follo	3 100
Moerveien 10 AS	4,6	Moerveien 10	Ås	3 515
Hausmannsgate 21 AS	29,5	Hausmanns gate 21	Oslo	10 836
		Calmeyers gate 12	Oslo	1 926
Gullmaren Egendoms AB	-	Södra Hamnen 1:114*	Lysekil, Sverige	20 000
Bankveien 11 & 14 AS	6,5	Bankveien 11	Asker	1 642
		Bankveien 14	Asker	1 927
Øvre Slottsgate 15B AS	3,2	Øvre Slottsgate 15B	Oslo	1 397
Durudveien 37/39 AS	2,9	Durudveien 37/39	Bærum	1 838
Camilla Colletts vei 11 AS	2,2	Camilla Colletts vei 11	Oslo	446
Nedre Sem Barnehage AS	0,3	Semsveien 152	Asker	351
Ås Sentrum Øst AS – 80 %	9,5	Åsheimkvartalet	Ås	3 309
		Moerveien 2	Ås	1 315
		Moerveien 4	Ås	623
102,7				79 222

* Eiendommen består av eldre bygningsmasse som ikke leies ut.

Partnerskap	Eierandel
Langebro Eiendom ApS	50 %
HM 2 A/S	
Scandic Spectrum	København, Danmark
STOS Fastigheter AB	20 %
Sunt Boende i Sverige AB	
Boligprosjekt Alby	Botkyrka, Sverige
Nordr Kommersiellt AB	
Kontorprosjekt Haga Terrasser	Solna, Sverige
Sveanor Fastigheter AB	20 %
Vitartes AB	45 %
JV Träartas AB	
Boligprosjekt Väsjö Torg	Sollentuna, Sverige
ALMA Fålhagen JV II AB	
Kontor- og hotellprosjekt AURA	Uppsala, Sverige
Norra Hamnen i Lysekil AB	49 %
Norra Hamnen/Gamlestan	Lysekil, Sverige
Sivik 1:14	Lysekil, Sverige
Kungsbacka Holding AS	41 %
Lindens Torg	
Kungsbacka, Sverige	

Andre eiendomsinvesteringer	Eierandel
Utstillingsplassen Eiendom AS	13 %
Innlandets største eiendomsaktør	
Hamar	
Topcamp AS	8 %
Ferieparker i hele Norge	
Oslo	

Styret



Halgrim Thon

Arbeidende styreleder

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



Olav Engebret Thon

Styremedlem og daglig leder/eiendomssjef

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



Jorunn Marie Thon

Styremedlem

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



Tron Harald Bjerke

Styremedlem

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



Jon Erik Garås

CFO og styremedlem

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

23

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 har kontor sentralt i Oslo.

Rettvisende oversikt

Det regnskapsmessige resultatet er negativt med 46 millioner. Nedskrivninger og negative resultater fra partnerskap utgjør ca. minus 53 millioner. Den underliggende driften på heleide eiendommer er god, og driftsresultatet er økt fra i fjor.

Konsernets driftsinntekter har økt med 64 % fra i fjor. Dette er dels på grunn av salg av seksjoner i Camilla Colletts vei 11 som utgjør ca 33 millioner. I tillegg har leieinntektene økt fra 2023. Det skyldes særlig økte leieinntekter fra Hausmanns gate 21 og Calmeyers gate 12 som har vært under rehabilitering.

Avskrivninger er økt fra 2023 på grunn av avskrivninger på byggene som har vært under rehabilitering. Annen driftskostnad har gått noe ned fordi disse byggene nærmere seg ordinær drift.

Netto finansposter er ned ca 17 millioner fra 2023. Det skyldes økte rentekostnader, økte nedskrivninger og lavere finansinntekter.

Konsernets egenkapitalandel er omtrent på nivå med fjoråret, noe redusert fra 39 % i fjor til 38 % i år.

Egenkapitalen går ned på grunn av negativt resultat, samt avsatt utbytte. Avsatt utbytte er utelukkende bidrag for å betjene eierbeskatningen.

En høyere andel av gjelden til kredittinstitusjoner er kortsiktig per 31.12.24, sammenlignet med 31.12.23. Det skyldes at vi er kommet nærmere forfall på de lånene som skal refinansieres i løpet av 2025. Det er i løpet av året betalt avdrag på gjeld på 12,8 millioner kroner. Netto økt trekk på kassekreditten i løpet av året var på 12 millioner kroner. Vi har ikke tatt opp nye lån i løpet av året. I tillegg har vi enkelte valutalån som har beveget seg negativt i verdi i norske kroner. Totalt sett har dette medført en økning i gjeld til kredittinstitusjoner med omtrent 11 millioner kroner.

Konsernets kontantstrømoppstilling viser at operasjonelle aktiviteter hadde en positiv kontantstrøm på 83 tusen i 2024. Dette er en økning fra minus 12,6 millioner i 2022. Avvik mellom kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter og driftsresultat skyldes i hovedsak avskrivninger og betaling av renter. Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter er normalt tilstrekkelig til et investeringsnivå som bevarer verdien av den nåværende eiendomsporteføljen. Ved større oppgraderinger, nybygg og kjøp vil det kunne være behov eller ønskelig med delvis fremmedkapital-finansiering.

Netto investeringsaktiviteter gir i år positiv kontantstrøm med 16,5 millioner hovedsakelig grunnet salg av noterte aksjer. Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter er negativ med 11 millioner, hovedsakelig på grunn av betaling av kortsiktig gjeld og utbytte.

Kontantbeholdningen for konsernet ved utgangen av året var 16 millioner kroner.

Ved årsskiftet utgjør disponible likvider og trekkrettigheter cirka 56 millioner kroner. Av dette er ca. 40 millioner kroner ubenyttet kassa-

kreditt. I tillegg til dette anses børsnoteerte aksjer på 36 millioner 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 2024 gir en rettvisende oversikt over selskapets og konsernets utvikling, resultatet og stilling.

Finansiell risiko

Markedsrisiko

Hathon er eksponert mot risiko knyttet til eiendomsmarkedet, herunder leienivåer og yield-nivåer i Norge, Sverige og Danmark. Det påvirker størrelsen på de løpende inntektene og virkelig av verdi av eiendommene. Sistnevnte er særlig relevant i forbindelse med lånekapasitet og eventuelle kjøp og salg. Vi søker å redusere risikoen ved å 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 40-60 % av vår eksponering mot markedsrenter. Ved årsskiftet er sikringsgraden rett over 50 %.

På grunn av engasjement i Sverige og Danmark er vi eksponert for valutarisiko. Dette påvirker hovedsakelig egenkapitalen direkte gjennom omregningsdifferansen, samt resultatet ved kjøp og salg. Ved utløpet av 2024 var denne akkumulerte urealiserte valuta-gevinsten 56,9 millioner (41,3 millioner i fjor). Økningen skyldes at den norske kronen har svekket 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 investeringsringene av langsiktig karakter. En andel av valutaeksponeringen er sikret gjennom innlån i valuta.

Hathon investerer i både børsnoteerte 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. De vesentligste utlånene er til partnerskap innenfor eiendomsprosjekter. Underveis i låneforholdet er det viktigste for betalingsevnen at de underliggende eiendomsprosjektene går etter planen, og vi følger opp kredittrisikoen gjennom vårt engasjement i driften i de tilknyttede selskapene.

Når det gjelder fordringer på leietakere, og kredittrisiko knyttet til dette så vurderes risikoen som lav. På grunn av forskuddsfakturerings, depositum og garantier for husleie har historiske kredittap vært lave.

Likviditetsrisiko

Likviditeten i morselskapet og konsernet vurderes som god. Vi styrer normalt mot å unngå større kontantbeholdninger, men i den løpende driften anses likvide, børsnoteerte aksjer 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. Det vil si risiko for at vi ikke får fornyet vår gjeld til kredittinstitusjoner når den forfaller. Denne risikoen styres gjennom å holde finansieringsgrad (loan to value) innenfor de alminnelige grensene 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.

26 De siste par årene har verden opplevd en stor økning i rentenivåer og dette har også påvirket oss, siden ca halvparten av gjelden har vært eksponert for markedsrentene. I tillegg har bankene i en periode praktisert en forsiktig låneutmåling.

På grunn av at vi har hatt en noe konservativ belåning har vi kommet oss fint gjennom denne perioden. Vi har også solgt noe eiendom for å være i en robust situasjon selv om rentenivået forblir høyt en periode.

Fortsatt drift

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

Arbeidsmiljø og likestilling

Hathon hadde 11 ansatte (10 årsverk) ved utgangen av 2024. Styret anser arbeidsmiljøet for godt og det er ikke iverksatt spesielle tiltak av betydning for arbeidsmiljøet. Sykefraværet har i 2024 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 sju 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.

Redegjørelse etter åpenhetsloven blir publisert på våre hjemmesider, www.hathon.no. Her finnes også etiske retningslinjer og miljøstrategi.

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 unnlåtelse.

Ytre miljø

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

Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Hathon har ingen forsknings- eller utviklingsaktiviteter.

Redegjørelse for foretakets utsikter

I årsberetningen til regnskapet for 2023 forventet styret høyere leieinntekter, høyere avskrivninger og høye renter for 2024. Dette har blitt realisert.

Totalt sett ble det imidlertid forventet et moderat 2024-resultat, men det ble et vesentlig underskudd på 46 millioner. Avviket mellom forventning og realiserte tall skyldes negative bidrag fra partnerskap og nedskrivninger av særlig én eiendom og én aksjepost.

For 2025 forventes noe høyere leieinntekter enn i 2024, men lavere inntekter fra salg av eiendom. Usikkerheten i geopolitiske forhold er større enn på lenge. Dette påvirker oss primært gjennom rentene, men også verdier av eiendommer og aksjeposter, og valutakurser. Det er derfor vanskelig å si noe om forventning til totalresultat for 2025.

Vi arbeider for langsiktig verdiskapning innenfor eiendom og på lenger sikt mener vi at dette vil synliggjøres i de regnskapsmessige resultatene. Disse investeringene er rettet mot regionene Oslo, Göteborg, Stockholm og København. For ordens skyld presiserer vi at det normalt er betydelig usikkerhet knyttet til vurdering av fremtidige forhold.

Andre forhold

Vi arbeider videre med salg av enkelte eiendommer også i 2025. Eiendommene dette gjelder utgjør om lag 3,4 millioner av leieinntektene i 2024. Eiendommene forventes solgt med regnskapsmessig gevinst.

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

Oslo, 19. mars 2025
Styret for Hathon Holding AS


Malgrim 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

30	Resultatregnskap	48	Note 7 Tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet
31	Balanse	50	Note 8 Annen finansinntekt og finanskostnad
34	Egenkapitaloppstilling	51	Note 9 Finansiell markedsrisiko
36	Kontantstrømoppstilling	52	Note 10 Markedsbaserte finansielle omløpsmidler
38	Noter til regnskapet for 2024		Note 11 Aksjer og andeler i andre selskaper
	Note 1 Regnskapsprinsipper	53	Note 12 Skatt
42	Note 2 Nærstående parter	55	Note 13 Pantsettelse og kausjon
	Note 3 Driftsinntekter	56	Note 14 Fordringer og gjeld
43	Note 4 Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor	57	Note 15 Bankinnskudd
44	Note 5 Varige driftsmidler		Note 16 Aksjekapital og aksjonærinformasjon
45	Note 6 Datterselskap	58	Revisors beretning

Resultatregnskap

Morselskap			Konsern		
2024	2023	Beløp vises i tusen kr	Note	2024	2023
Driftsinntekter					
24	36	Leieinntekter		101 295	79 597
23 263	21 188	Andre driftsinntekter	2	34 189	3 188
23 287	21 224	Sum driftsinntekter	3	135 484	82 785
Driftskostnader					
-17 510	-15 500	Lønnskostnad	4	-17 510	-15 531
-346	-338	Avskrivning varige driftsmidler	5	-31 403	-26 421
0	0	Nedskrivning av varige driftsmidler	5	-4 938	-1 853
-7 588	-7 070	Annen driftskostnad	2, 4	-22 302	-25 669
-25 444	-22 908	Sum driftskostnader		-76 154	-69 474
-2 158	-1 683	Driftsresultat		59 330	13 312
Finansinntekter og -kostnader					
25 661	-16 815	Inntekt på investering i datterselskap	6	0	0
-35 642	-48 131	Inntekt på investering i tilknyttet selskap	7	-35 642	-48 131
28 735	31 234	Renteinntekt fra foretak i samme konsern		0	0
1 744	1 538	Annen renteinntekt		1 800	1 561
5 049	26 239	Annen finansinntekt	8, 9	5 049	26 240
1 005	1 354	Verdiendring av markedsbas. fin. omløpsmidler	10	1 005	1 354
-12 021	-7 136	Nedskrivning av finansielle anleggsmidler	11	-12 021	-7 136
-6 628	-412	Rentekostnad til foretak i samme konsern		0	0
-57 817	-53 120	Annen rentekostnad		-62 043	-56 908
-885	-2 637	Annen finanskostnad	8, 9	-946	-2 697
-50 800	-67 888	Sum netto finansposter		-102 799	-85 717

Morselskap			Konsern		
2024	2023	Beløp vises i tusen kr	Note	2024	2023
-52 957	-69 571	Ordinært resultat før skattekostnad		-43 468	-72 406
7 018	6 249	Skattekostnad på ordinært resultat	12	-2 357	9 378
-45 939	-63 323	Årsresultat		-45 826	-63 028
Fordeling					
		Minoritetsinteresser		114	295
		Majoritetsinteresser		-45 939	-63 323
Disponering av årsresultat					
0	-30 270	Overført fond for vurderingsforskjeller			
-50 939	-43 053	Overført annen egenkapital			
5 000	10 000	Avsatt til utbytte			
-45 939	-63 323	Sum disponert			

Balanse pr. 31. desember

Morselskap			Konsern		
2024	2023	Beløp vises i tusen kr	Note	2024	2023
Anleggsmidler					
Immaterielle eiendeler					
6 163	2 402	Utsatt skattefordel	12	5 526	5 504
6 163	2 402	Sum immaterielle eiendeler		5 526	5 504
Varige driftsmidler					
6 439	6 439	Tomter,bygninger og annen fast eiendom	5, 13	1 074 742	1 105 829
2 034	2 349	Driftsløsøre, inventar, verktøy o.l.	5	7 793	7 267
8 473	8 789	Sum varige driftsmidler		1 082 535	1 113 096
Finansielle anleggsmidler					
723 290	716 346	Investeringer i datterselskap	6, 13	0	0
20 199	22 016	Lån til foretak i samme konsern		0	0
511 319	519 827	Invest. i tilkn. selskap og felles kontr. virksomhet	7	511 319	519 827
47 558	47 934	Lån til tilkn. selskap og felles kontr. virksomhet	9	47 558	47 934
122 503	129 342	Investeringer i aksjer og andeler	11	122 503	129 342
8 688	8 687	Andre langsiktige fordringer	4, 14	17 185	17 593
1 433 557	1 444 152	Sum finansielle anleggsmidler		698 565	714 695
1 448 193	1 455 342	Sum anleggsmidler		1 786 626	1 833 295
Omløpsmidler					
Fordringer					
423	5	Kundefordringer		16 294	25 415
476 216	435 759	Kortsiktige konsernfordringer	14	0	0
12 583	11 107	Andre kortsiktige fordringer	9, 14	29 649	11 521
489 223	446 871	Sum fordringer		45 943	36 936
Investeringer					
36 199	49 733	Markedsbaserte aksjer		36 199	49 733
36 199	49 733	Sum investeringer	10	36 199	49 733
13 848	9 734	Bankinnskudd	15	16 323	10 927
539 269	506 339	Sum omløpsmidler		98 465	97 595
1 987 462	1 961 681	Sum eiendeler		1 885 091	1 930 890

Balanse pr. 31. desember

Årsrapport 2024					
Morselskap			Konsern		
2024	2023	Beløp vises i tusen kr	Note	2024	2023
Egenkapital					
Innskutt egenkapital					
3 950	3 950	Aksjekapital	16	3 950	3 950
144 270	144 270	Overkurs		144 270	144 270
148 220	148 220	Sum innskutt egenkapital		148 220	148 220
Opptjent egenkapital					
552 442	587 795	Annen egenkapital		552 441	587 795
552 442	587 795	Sum opptjent egenkapital		552 441	587 795
0	0	Minoritetsinteresse		10 533	10 719
700 661	736 014	Sum egenkapital		711 194	746 733
Gjeld					
Avsetning for forpliktelser					
0	0	Andre avsetninger for forpliktelser		82	106
0	0	Sum avsetninger for forpliktelser		82	106
Annen langsiktig gjeld					
566 302	904 436	Gjeld til kredittinstitusjoner	9, 13, 14	566 302	964 403
0	0	Annen langsiktig gjeld	13, 14	122	147
566 302	904 436	Sum annen langsiktig gjeld		566 423	964 550
Kortsiktig gjeld					
466 766	115 864	Gjeld til kredittinstitusjoner	9, 13, 14	527 672	118 547
17 632	361	Leverandørgjeld		9 368	29 259
4 534	1 326	Skyldige offentlige avgifter	15	4 867	1 364
5 000	10 000	Utbytte		5 300	10 400
226 567	193 680	Annen kortsiktig gjeld	14	60 184	59 930
720 499	321 231	Sum kortsiktig gjeld		607 391	219 501
1 286 801	1 225 667	Sum gjeld		1 173 897	1 184 157
1 987 462	1 961 681	Sum egenkapital og gjeld		1 885 091	1 930 890

Oslo, 19. mars 2025
Styret for Hathon Holding AS



Egenkapitaloppstilling

34

Morselskap						
	Aksjekapital	Overkurs	Fond for vurderingsforskjeller	Omregningsdifferanse	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2023	3 808	144 270	30 270	15 664	589 533	783 545
Årsresultat 2023					-63 323	-63 323
Kapitalforhøyelse	142					142
Overføring fond			-30 270		30 270	0
Avsatt utbytte					-10 000	-10 000
Årets valutaeffekt				30 719		30 719
Endring utsatt skatt omr.diff.				268		268
Effekt av sikringsinstrument				-5 336		-5 336
Egenkapital 31.12.2023	3 950	144 270	0	41 315	546 481	736 014
Årsresultat 2024					-45 939	-45 939
Avsatt utbytte					-5 000	-5 000
Årets valutaeffekt				24 823		24 823
Endring utsatt skatt omr.diff.				2 379		2 379
Effekt av sikringsinstrument				-11 616		-11 616
Egenkapital 31.12.2024	3 950	144 270	0	56 900	495 541	700 661

35

Konsern						
	Aksjekapital	Overkurs	Omregningsdifferanse	Annen egenkapital	Minoritetsinteresse	Sum
Egenkapital 01.01.2023	3 808	144 270	15 663	619 804	10 825	794 369
Årsresultat 2023				-63 323	295	-63 028
Kapitalforhøyelse	142					142
Avsatt utbytte				-10 000	-400	-10 400
Årets valutaeffekt			30 719			30 719
Endring utsatt skatt omr.diff.			268			268
Effekt av sikringsinstrument			-5 336			-5 336
Egenkapital 31.12.2023	3 950	144 270	41 315	546 481	10 719	746 733
Årsresultat 2024				-45 939	114	-45 826
Avsatt utbytte				-5 000	-300	-5 300
Årets valutaeffekt			24 823			24 823
Endring utsatt skatt omr.diff.			2 379			2 379
Effekt av sikringsinstrument			-11 616			-11 616
Egenkapital 31.12.2024	3 950	144 270	56 900	495 542	10 533	711 194

Kontantstrøm-oppstilling

36

Morselskap				Konsern	
2024	2023	Beløp vises i tusen kr	Note	2024	2023
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter					
19	-24	Innbetalinger av husleie	1, 3	102 938	79 897
22 920	21 360	Innbetalinger av andre inntekter	3	929	1 312
-30	0	Innbetalinger av felleskostnader	1	13 265	10 031
-16	0	Utbetalinger av felleskostnader		-16 137	-13 131
-322	-523	Utbetalinger av eiendomsdriftkostnader		-12 642	-15 635
-6 142	-6 770	Utbetalinger av administrasjonskostnader		-6 638	-8 332
-18 633	-14 692	Utbetalinger til ansatte, pensjon, arb.giveravg. m.v		-18 633	-14 724
40 276	40 454	Innbetalinger av renter		12 422	9 227
-69 912	-56 885	Utbetalinger av renter		-73 385	-60 256
-49	6	Inn-/ utbetalinger av skatter og offentlige avgifter	12	-2 036	-973
-31 889	-17 076	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		83	-12 582
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter					
-30	-42	Inn-/ utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	5	6 431	-159 443
8 785	21 317	Innbetalinger av utbytte		7 185	18 917
-9 481	11 703	Inn-/ utbetalinger ved salg/ kjøp av aksjer	11	-9 481	11 703
14 392	65 213	Inn-/ utbetalinger ved salg/ kjøp av markedsbaserte finansielle omløpsmidler	10	14 392	65 213
-2 000	-9 043	Inn-/ utbetalinger utlån		-2 000	-9 243
33 349	95 957	Inn-/ utbetalinger utlån datterselskaper		0	0
45 016	185 106	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		16 528	-72 851
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter					
0	62 500	Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	13, 14	0	62 500
-11 014	-4 648	Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	13, 14	-12 814	-6 402
-1 060	-3 020	Inn-/ utbetalinger ved opptak/ nedbetaling av kortsiktig gjeld	14	-1 067	-3 633
12 160	-9 199	Netto endring i kassekreditt		12 160	-9 199
-9 025	-30 357	Utbetalinger av utbytte og aksjonærlån		-9 425	-30 957
0	-255 959	Inn-/utbetalinger av konsernbidrag		0	0
-8 939	-240 683	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		-11 146	12 309
-74	3 400	Effekt av valutakursendringer på likvider		-68	3 422
4 188	-72 652	Netto endring i likvider i året		5 465	-73 125
9 734	78 987	Bankinnskudd per 01.01		10 927	80 629
13 848	9 734	Bankinnskudd per. 31.12		16 323	10 927



Noter til regnskapet for 2024

Beløp vises i tusen kr.

Note 1

Regnskapsprinsipper

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

Datterselskap og konsolidering

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

Konsernregnskapet er utarbeidet som om konsernet var en økonomisk enhet. Transaksjoner og mellom-værende mellom selskapene i konsernet er eliminert.

Konsernregnskapet er utarbeidet etter ensartede prinsipper, ved at datterselskapet følger de samme regnskapsprinsipper som morselskapet.

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

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

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

Tilknyttet og felleskontrollert selskap

Tilknyttede selskaper er enheter hvor Hathon har betydelig (men ikke bestemmende) innflytelse, over

den finansielle og operasjonelle styringen (normalt ved eierandel på mellom 20 % og 50 %). Felleskontrollert virksomhet er virksomhet hvor Hathon har felles kontroll sammen med en annen part. Regnskapet inkluderer Hathons andel av resultat fra tilknyttede og felleskontrollerte selskaper regnskapsført etter egen-kapitalmetoden fra det tidspunktet betydelig innflytel-se oppnås og inntil slik innflytelse opphører.

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

Når Hathons tapsandel overstiger investeringen i et tilknyttet selskap, reduseres først andel av egenkapita-len/aksjeverdien til null. Dersom Hathon har langsik-tige 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 aksje-ne med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigåen-de og det må anses nødvendig etter god regnskaps-

skikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Inntekter

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men ned-skrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forven-tes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

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

Andre langsiktige fordringer inneholder me-glerhonorar, som periodiseres over leieperioden.

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

Valuta

Transaksjoner i utenlandsk valuta regnes om til nor-ske kroner ved bruk av transaksjonskursen. Valutage-vinster og -tap som oppstår ved betaling av slike trans-aksjoner, 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 til-knyttet selskap er eiendeler og gjeld i utenlandsk valu-ta omarbeidet til norske kroner til kurs på balanseda-gen, 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 uten-landske enheten, behandles som en omregningsdif-feranse så lenge den er urealisert. Ved realisering, reklassifiseres gevinst eller tap til resultatregnskapet. Tilbakebetaling eller konvertering av utlån til egenka-pital 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 inntektsfø-res som Annen finansinntekt.

Terminkontrakter med valuta som underliggende vur-deres 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.

Det betales avdrag på valutalån som benyttes som sikringsinstrument. Den andelen av valutagevinst/tap som er knyttet til avdraget, resultatføres.

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. Vurderingsenheten for nedskrivning for utleieeiendommer, er den enkelte eiendom. En eiendom kan bestå av flere bygg eller andre utleieobjekter som har en nær geografisk og administrativ tilknytning til hverandre. For de fleste eiendommer innhentes jevnlig eksterne verdivurderinger.

Salgsgevinst presenteres under annen driftsinntekt, netto etter fradrag for bokført verdi på salgstidspunktet. Eventuelt tap presenteres under annen driftskostnad.

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 de kan utlignes.

Kontantstrømoppstilling

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

Innbetalinger på rentederivater er presentert som «Innbetalinger av renter».

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

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.



Note 2

Nærstående parter

Hathon Holding AS forestår den daglige driften av datterselskapene, og fakturerer et administrasjons-honorar for dette. Konsernet finansieres under ett og det eksisterer interne mellomværende som rente-beregnes. Det er ikke en forhåndsavtalt nedbetalings-plan 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	
2024	2023		2024	2023
Transaksjoner med nærstående				
22 376	20 462	Administrasjonshonorar fakturert fra Hathon Holding til datterselskap	0	0
268	266	Administrasjonshonorar fakturert fra Hathon Holding til nærstående selskap	268	266
-1 393	-1 339	Husleie	0	0
691	619	Renteinntekter fra tilknyttede/ felleskontrollerte selskap	691	619
-1 466	-1 636	Rentekostnader til nærstående/eiere	-1 466	-1 636

Inntekter er angitt med positive beløp, kostnader med negative beløp

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

Morselskap			Konsern	
2024	2023		2024	2023
22 644	20 727	Pr. virksomhetsområde		
24	36	Administrasjonshonorar	604	496
0	0	Utleie av fast eiendom	101 295	79 597
619	461	Salg av eiendom	32 941	0
461	369	Annen virksomhet	644	2 692
23 287	21 224	Sum	135 484	82 785

Geografisk fordeling				
23 263	21 188	Norge	135 460	82 749
24	36	Sverige	24	36
23 287	21 224	Sum	135 484	82 785

Note 4

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

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

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

Lån til ansatte

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

Morselskap			Konsern	
2024	2023	Lønnskostnader	2024	2023
13 416	12 003	Lønninger	13 416	12 003
2 409	2 205	Arbeidsgiveravgift	2 409	2 205
1 566	1 373	Pensjonskostnader	1 566	1 373
465	456	Andre ytelser	465	487
-346	-537	Refusjoner	-346	-537
17 510	15 500	Sum	17 510	15 531
10	10	Gjennomsnittlig antall årsverk	10	10

Morselskap og konsern		
Ytelser til ledende personer		
	Daglig leder	Styret
Lønn	1 711	105
Pensjonsutgifter	238	0
Bonuser etc	25	0
Annen godtgjørelse	12	0

Note 3

Driftsinntekter

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:	Morselskap		Konsern	
	2024	2023	2024	2023
Lovpålagt revisjon	345	324	839	855
Andre attestasjonstjenester	20	0	20	0
Rådgivning	36	0	36	0
Sum	401	324	895	855

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

Note 5

Varige driftsmidler

Morselskap	Bygninger og annen fast eiendom	Driftsløsøre, inventar, kunst og lignende	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	6 439	4 247	10 686
Tilgang	0	30	30
Anskaffelseskost 31.12.	6 439	4 277	10 716
Akk.avskrivning 31.12.	0	-2 243	-2 243
Balanseført pr. 31.12.	6 439	2 034	8 473
Årets avskrivninger	0	346	346
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.	122 229	1 148 325	146 553	9 281	1 426 387
Valutajustering ansk.kost	40	144	484	0	667
Justert anskaffelseskost	122 269	1 148 468	147 036	9 281	1 427 054
Tilgang/ferdigstilling prosjekt	-113 858	119 803	522	1 132	7 599
Avgang utrangering/salg	0	-41 871	0	0	-41 871
Anskaffelseskost 31.12.	8 411	1 226 401	147 558	10 413	1 392 783
Akk.av- og nedskrivning 31.12.	0	-287 966	-19 662	-2 620	-310 248
Balanseført pr. 31.12.	8 411	938 435	127 896	7 793	1 082 535
Årets avskrivninger	0	30 797	0	606	31 403
Årets nedskrivninger	0	-707	5 645	0	4 938
Økonomisk levetid		5-100 år	Evig	3-10 år	
Avskrivningsplan		Lineær		Lineær	

Note 6

Datterselskap

Anskaffelseskost

Selskapsnavn	Forretnings-kontor	Eierandel	Balanseført egenkapital ved ansk.	Merverdi/ goodwill	Akk. kapital- endringer	Sum
Gren Forlag AS	Oslo	100 %	-49	120	5 204	5 275
Torvet 1 AS	Oslo	100 %	-19 014	36 348	53 626	70 959
Hausmannsgate 21 AS	Oslo	100 %	100		465 575	465 675
Rådhusgata 2 Oslo AS	Oslo	100 %	100		49 031	49 131
Haugesundgate 27 AS	Oslo	100 %	100		24 916	25 016
Risavika Havnering 224 AS	Oslo	100 %	100		43 244	43 344
Åsenveien AS 12	Oslo	100 %	100	75	31 119	31 294
Gullmaren Egendoms AB	Oslo	100 %	95		42 562	42 657
Moerveien 10 AS	Oslo	100 %	6 428	22 719	2 509	31 656
Øvre Slottsgate 15B AS	Oslo	100 %	100		-1 376	-1 276
Dronningensgate 6 AS	Oslo	100 %	100		6 391	6 491
Bankveien 11 & 14 AS	Oslo	100 %	100		10 585	10 685
Durudveien 37/39 AS	Oslo	100 %	2 708	7 617	2 510	12 834
Nedre Sem Barnehage AS	Oslo	100 %	100		16 646	16 746
Camilla Colletts vei 11 AS	Oslo	100 %	5 342		-4 762	580
Ås Sentrum Øst AS	Oslo	80 %	26 672	21 404	0	48 076
Sum anskaffelseskost			23 082	88 283	747 779	859 144

Note 6

Datterselskap (forts.)

Årets resultatandel

Selskapsnavn	Andel årets resultat	Avskrivning merverdier	Ned-skrivning	Sum
Gren Forlag AS	-10			-10
Torvet 1 AS	-4 801	-262	-5 645	-10 709
Hausmannsgate 21 AS	-5 834			-5 834
Rådhusgata 2 Oslo AS	3 388			3 388
Haugesundgate 27 AS	4 628			4 628
Risavika Havnering 224 AS	-1 035			-1 035
Åsenveien AS 12	2 665			2 665
Gullmaren Egendoms AB	-1 417			-1 417
Moerveien 10 AS	1 865			1 865
Øvre Slottsgate 15B AS	1 536			1 536
Dronningensgate 6 AS	1 922			1 922
Bankveien 11 & 14 AS	1 413			1 413
Durudveien 37/39 AS	601	-142		460
Nedre Sem Barnehage AS	419			419
Camilla Colletts vei 11 AS	25 916			25 916
Ås Sentrum Øst AS	454			454
Sum resultatandel	31 711	-404	-5 645	25 661

Note 6

Datterselskap (forts.)

Balanseført verdi

Selskapsnavn	Inngående balanse	Årets resultat-andel	Utbytte/kapital-	Omregn.-differanse	Sum
Gren Forlag AS	1 373	-10	0		1 363
Torvet 1 AS	43 314	-10 709	0		32 605
Hausmannsgate 21 AS	421 561	-5 834	0		415 728
Rådhusgata 2 Oslo AS	52 655	3 388	-4 886		51 157
Haugesundgate 27 AS	31 389	4 628	-6 140		29 876
Risavika Havnering 224 AS	24 775	-1 035	1 705		25 445
Åsenveien AS 12	24 151	2 665	-2 645		24 171
Gullmaren Egendoms AB	352	-1 417	5 037	95	4 067
Moerveien 10 AS	27 082	1 865	-1 520		27 427
Øvre Slottsgate 15B AS	1 944	1 536	-1 751		1 729
Dronningensgate 6 AS	8 953	1 922	0		10 875
Bankveien 11 & 14 AS	13 745	1 413	-847		14 311
Durudveien 37/39 AS	8 214	460	-1 188		7 486
Nedre Sem Barnehage AS	7 773	419	0		8 192
Camilla Colletts vei 11 AS	6 188	25 916	-5 374		26 729
Ås Sentrum Øst AS	42 876	454	-1 200		42 130
Sum balanseført verdi	716 346	25 661	-18 812	95	723 290

Note 7

Tilknyttede 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		-10	20
Kungsbacka Holding AS	Oslo	41%	4 684	2 095	-4 325	2 455
Langebros Eiendom ApS	København, Danmark	50%	300		354 290	354 590
Vitartes AB	Stockholm, Sverige	45%			4 647	4 647
Sum anskaffelseskost			5 100	8 365	369 377	382 842

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

Årets resultatandel

Selskapsnavn	Andel årets resultat	Avskrivning merverdier	Nedskrivning	Sum
Norra Hamnen i Lysekil AB	933			933
Sveanor Fastigheter AB	-12 780			-12 780
STOS Fastigheter AB	-2 580			-2 580
Kungsbacka Holding AS	1 167	-20		1 148
Langebros Eiendom ApS	-22 361			-22 361
Vitartes AB	-3			-3
Sum resultatandel	-35 623	-20		-35 642

Note 7

Tilknyttede selskap og felleskontrollert virksomhet (forts.)

Balanseført verdi

Selskapsnavn	Inng. Balanse	Årets resultat- andel	Utbytte/ kapital- endringer	Omr. diff.	Reklass.	Sum
Norra Hamnen i Lysekil AB	2 178	933		46		3 157
Sveanor Fastigheter AB	16 485	-12 780	-2 562	99		1 242
STOS Fastigheter AB	760	-2 580		-18	1 838	0
Kungsbacka Holding AS	6 120	1 148	-714	72		6 626
Langebros Eiendom ApS	494 284	-22 361		23 730		495 653
Vitartes AB		-3	4 647	-3		4 641
Sum balanseført verdi	519 827	-35 642	1 371	23 926	1 838	511 319

Negativ verdi i STOS Fastigheter AB er presentert som reduksjon av langsiktig utlån som inngår i netto investering, på regnskapslinjen Lån til tilknyttet selskap.

Note 8

Annen finansinntekt og finanskostnad

Morselskap		Konsern	
2024	2023	2024	2023
Annen finansinntekt			
1 135	4 946	1 135	4 946
3 914	16 472	3 914	16 472
0	4 821	0	4 821
0	0	0	1
5 049	26 239	5 049	26 240
Annen finanskostnad			
185	1 105	185	1 105
77	125	77	125
622	1 407	683	1 467
885	2 637	946	2 697

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. Tabellen Lån i valuta viser mor- og datterselskap eksponering mot inn- og utlån i valuta.

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	
2024	2023	2024	2023
Virkelig verdi av rentebytteavtaler			
268	403	268	403
3 318	4 589	3 318	4 589
2 407	2 469	2 407	2 469
11 175	9 302	11 175	9 302
2 845	-2 448	2 845	-2 448
3 560	-2 933	3 560	-2 933
1 663	-1 112	1 663	-1 112
0	0	-21 631	-20 160
25 237	10 270	3 606	-9 890
Lån i valuta (presentert i norske kroner)			
67 757	69 950	47 558	47 934
0	0	-906	-2 674
9 995	9 063	9 995	9 063
-249 422	-239 657	-249 422	-239 657
-171 670	-160 644	-192 774	-185 335

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

* Hathons andel av renteswap i felleskontrollert virksomhet.

Note 10

Markedsbaserte finansielle omløpsmidler

Noterte aksjer

	Anskaffelses- kost	Urealisert gevinst/ tap	Markedsverdi/ Bokført verdi
Norsk Hydro ASA	19 475	-713	18 762
Lerøy Seafood Group ASA	6 658	-1 742	4 916
Cloudberry Clean Energy ASA	14 448	-1 927	12 521
Sum	40 581	-4 383	36 199

	2024	2023
Resultatført urealisert verdiendring i perioden gevinst (+)/ tap (-)	-1 459	-26 094

Selskap	Anskaffelseskost	Bokført verdi
Utstillingsplassen Eiendom AS	60 917	60 917
Sonitor IPS Holding AS	27 244	4 573
Topcamp AS	16 803	16 803
Axxelerator Capital AS	17 777	17 777
Andre investeringer	30 016	22 434
Sum	152 757	122 503

Note 12

Skatt

Morselskap		Konsern		
2024	2023	Årets skattekostnad fordeler seg på	2024	2023
-5 636	-4 737	Betalbar skatt (før konsernbidrag)	0	0
-1 382	-1 512	Endring utsatt skatt	2 357	-9 378
-7 018	-6 249	Årets totale skattekostnad	2 357	-9 378

Morselskap		Konsern		
2024	2023	Beregning av årets skattegrunnlag	2024	2023
-52 957	-69 571	Ordinært resultat før skattekostnad	-43 468	-72 406
6 590	39 951	Permanente forskjeller	39 716	28 563
10 814	1 217	Endring i forskjeller som er direkte balanseført	10 814	1 217
1 603	1 670	Endring i andre forskjeller	-102 641	-84 945
0	0	Anvendt fremførbart underskudd	-7 126	-1 576
-33 950	-26 733	Skattegrunnlag før konsernbidrag	-102 705	-129 147
25 620	21 530	Mottatt konsernbidrag	0	0
-8 331	-5 203	Årets skattegrunnlag	-102 705	-129 147
0	0	Betalbar skatt	0	0

Note 11

Aksjer og andeler i andre selskaper

Note 12

Skatt (forts.)

Morselskap			Konsern	
2024	2023	Oversikt over midlertidige forskjeller	2024	2023
391	533	Driftsmidler	340 290	259 702
-14 736	-3 921	Langsiktige fordringer og gjeld i valuta	-14 736	-3 921
-1 302	-1 275	Utestående fordringer	-2 480	-2 165
-133	-167	Gevinst- og tapskonto	24 956	442
-3 626	-2 160	Andre forskjeller	4 188	6 334
-13 534	-5 203	Akkumulert fremførbart underskudd	-382 263	-286 683
-32 940	-12 192	Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	-30 044	-26 292
4 928	1 275	Forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt/-skattefordel	4 928	1 275
-28 012	-10 917	Grunnlag for utsatt skatt i balansen	-25 116	-25 017
-6 163	-2 402	Utsatt skattefordel (-)/Utsatt skatt (+) (22%)	-5 526	-5 504

Morselskap			Konsern	
2024	2023	Utsatt skatt i skattekostnaden	2024	2023
-3 761	-1 780	Endring utsatt skatt i midlertidige forskjeller	-22	-9 645
2 379	268	Direkte balanseførte forskjeller som påvirker utsatt skatt (22 %)	2 379	268
-1 382	-1 512	Sum	2 357	-9 378

Morselskap			Konsern	
2024	2023	Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22 % av resultat før skatt	2024	2023
-11 651	-15 306	22 % skatt av resultat før skatt	-9 563	-15 929
1 450	8 789	Permanente forskjeller (22 %)	8 737	6 284
3 183	268	Andre endringer	3 183	268
-7 018	-6 249	Beregnet skattekostnad	2 357	-9 378
13 %	9 %	Effektiv skattesats (Skattekostnad i forhold til resultat før skatt)	-5 %	13 %

Note 13

Pantsettelse og kausjon

Morselskap			Konsern	
2024	2023	Datterselskap	2024	2023
12 604	10 897	Pantsatte datterselskap	0	0
710 686	705 449	Ikke pantsatte datterselskap	0	0
723 290	716 346	Sum	0	0

Morselskap			Konsern	
2024	2023	Varige driftsmidler	2024	2023
0	223	Pantsatte driftsmidler	1 067 062	1 098 031
8 473	8 565	Ikke pantsatte driftsmidler	15 473	15 065
8 473	8 789	Sum	1 082 535	1 113 096

Morselskap			Konsern	
2024	2023	Gjeld som er sikret med pant	2024	2023
566 302	904 436	Langsiktig gjeld	566 302	964 403
466 766	115 864	Kortsiktig gjeld	527 672	118 547
1 033 068	1 020 300	Sum	1 093 974	1 082 950

Morselskap			Konsern	
2024	2023	Kausjonsansvar (NOK)	2024	2023
0	8 000	Ås Sentrum Øst AS*	0	0
906	2 674	Gullmaren Egendoms AB*	0	0
118 620	113 115	HM2 AS**	118 620	113 115
119 526	123 789	Sum	118 620	113 115

Morselskapets gjeld er hovedsakelig sikret gjennom pantsettelse av eiendommer i datterselskapene.

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

**Det er avgitt en selvskyldnerkausjon på 75 MDKK for lån knyttet til HM2 AS som eier Copenhagen Spectrum. Dette er et datterselskap i partnerskapet Langebro Eiendom ApS. Vår medeier i Langebro Eiendom ApS har stilt tilsvarende kausjon.

Kortsiktig gjeld som er sikret med pant skal refinansieres i løpet av 2025. Langsiktig gjeld skal refinansieres i 2026 eller senere.

Note 14

Fordringer og gjeld

Morselskap			Konsern	
2024	2023	Andre langsiktige fordringer (forfall over 1 år)	2024	2023
8 000	8 000	Utlån til ansatte	8 000	8 000
0	0	Periodisert meglerhonorar	6 723	6 806
688	687	Andre utlån	2 462	2 787
8 688	8 687	Sum	17 185	17 593

Morselskap			Konsern	
2024	2023	Andre kortsiktige fordringer (forfall under 1 år)	2024	2023
421 101	410 536	Fordring på datterselskap i konsernkontoordning	0	0
26 830	3 693	Fordring på selskap i samme konsern	0	0
28 285	21 530	Fordring på konsernbidrag	0	0
588	747	Forskuddsbetalte kostnader	1 193	1 305
0	1 297	Tilgode merverdiavgift	79	1 153
11 995	9 063	Andre fordringer	28 378	9 063
488 799	446 866	Sum	29 649	11 521

Morselskap			Konsern	
2024	2023	Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	2024	2023
566 302	904 436	Andel lån forfall mellom 1 og 5 år	566 302	964 403
0	0	Andel lån forfall over 5 år	0	0
566 302	904 436	Sum	566 302	964 403

Morselskap			Konsern	
2024	2023	Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	2024	2023
454 558	115 816	Andel lån forfall under 1 år	515 464	118 499
12 208	48	Kassakreditt (ramme 52 MNOK pr 31.12.24, 60 MNOK pr 31.12.23)	12 208	48
466 766	115 864	Sum	527 672	118 547

Morselskap			Konsern	
2024	2023	Annen kortsiktig gjeld (forfall under 1 år)	2024	2023
37 686	7 346	Gjeld til datterselskap i konsernkontoordning	0	0
156 826	3 297	Gjeld til selskap i samme konsern	0	0
0	151 000	Avsatt konsernbidrag	0	0
18 578	16 441	Gjeld til aksjonærer	18 578	16 441
64	1 262	Skyldig lønn	64	1 262
7 848	8 198	Påløpte renter	7 985	8 354
1 377	1 249	Feriepenger	1 377	1 249
4 148	4 903	Lån fra Uppi Holding AS	4 148	4 903
0	0	Forskudd fra kunder	1 952	1 277
41	-17	Andre påløpte kostnader	739	6 579
0	0	Uopptjent inntekt	24 922	19 235
0	0	Annen kortsiktig gjeld	420	630
226 567	193 680	Sum	60 184	59 930

Note 15

Bankinnskudd

Note 16

Aksjekapital og aksjonærinformasjon

	2024	2023
Bundne skattetrekksmidler utgjør	837	739

Morselskap			
Aksjekapitalen består av:			
	Antall	Pålydende	Balanseført
A-aksjer	1 338 437	1 kr	1 338
B-aksjer	2 103 450	1 kr	2 104
C-aksjer	508 113	1 kr	508
Sum	3 950 000		3 950

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:					
	A-aksjer	B-aksjer	C-aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Halgrim Thon	1 338 437	0	0	34 %	72 %
Lamponi Investments AS	0	1 367 188	296 381	42 %	18 %
Jomma AS	0	736 262	211 732	24 %	10 %
Sum	1 338 437	2 103 450	508 113	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
Bygdøy allé 2
Postboks 1704 Vik
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Hathon Holding AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Hathon Holding AS.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
- Selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og kontantstrømpstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og - Konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og kontantstrømpstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav - Gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 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 2024 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Annen informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsberetningen og annen informasjon i årsrapporten, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen. Årsrapporten for øvrig forventes å bli gjort tilgjengelig for oss etter denne datoen.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.



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

Dersom vi ved gjennomlesing av årsrapporten konkluderer med at rapporten inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å kommunisere forholdet til styret.

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 avviklet.

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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Steinar Andersen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

