

Hathon Eiendom  
**Årsrapport**  
2025



Hathon

# Innhold

4	Forord
8	Idrettstalenter
10	Nøkkeltall
12	Eiendomsportefølje
15	Miljø
17	Konsernstruktur
17	Eiere
19	Årsregnskap
26	Noter

La Pergola har nå flyttet inn i nyoppusede lokaler i historiske Torvet 1 i Tønsberg. Vi gleder oss til å følge dem videre.



## Hathon

Hathon består av selskapet Hathon Holding AS med datterselskaper. Det eies av Halgrim Thon, Olav Engebret Thon og Jorunn Marie Thon. Hathon Holding AS ble i 2025 omorganisert. Investeringsaktiviteten skjer nå i underkonsernet Hathon Invest AS. Norske eiendommer eies og driftes i underkonsernet Hathon Eiendom AS.

For Hathon Eiendom, endte regnskapsåret 2025 på et overskudd 51 millioner. Foruten stabil drift, bidrar salget av våre siste boligseksjoner positivt. Vi har lite ledighet og er i en god situasjon for å håndtere at rentenivået forblir høyt. Vi jobber aktivt med flere prosjekter og ser frem til å realisere disse når markedet er modent.

## Sikkerhet

Vi lever i en tid der spillereglene skrives om. Det som virket stabilt og selvfølgelig – demokratiet, alliansene og verdenshandelen – er plutselig til forhandling. Jeg har levd lenge nok til å ha sett flere slike vendepunkter, men det som skjer nå oppleves annerledes. Det er ikke én krise, men mange på én gang.

Et tankekors som har fulgt meg det siste året er dette: Sikkerhet trumfer demokrati. Vi ser det i land etter land – befolkninger som er villige til å akseptere sterkere styring, færre friheter, mer kontroll, mot løftet om trygghet. Jeg har alltid vært en overbevist tilhenger av demokratiet. Men når verden ruster opp og maktspeilet hardner til, er det naivt å late som om demokratiske prosesser alltid produserer de beste svarene i tide. Det er et ubehagelig tankekors jeg ikke har noe godt svar på. Nå er Sverige i NATO, og spørsmålet om Norge bør inn i

EU er ikke lenger bare en akademisk øvelse. Kanskje er det nettopp sikkerhet som til slutt driver oss inn i EU – slik det drev Sverige inn i NATO. Det naturlige valget blir da euro, siden også vår eksport gradvis går enda mer fra dollar til euro.

Og når vi snakker om valuta: Jeg husker fra min ungdom at «bartering» – byttehandel – var en del av det økonomiske hverdagslivet. Olav Thon var flink i det. Japansk porselen ble byttet mot minkpels, minkpels mot amerikanske lekebiler – som liten gutt satte jeg stor pris på sistnevnte. Poenget er at verdier alltid finner veien, uavhengig av hvilken valuta staten har valgt. Det er mennesker som skaper verdier, ikke systemer. Kunstig intelligens har gjort det lettere å jukse – og likeledes lettere å oppdage juks. Som med så mye annet er det et tveegget sverd som krever at vi holder øynene åpne. Er da kunstig intelligens egentlig et fremskritt?

Etter krigen ble skattetrykket gradvis høyere og høyere, folk begynte å flytte, og til slutt lærte man at lave og forutsigbare skatter holdt folk og kapital i landet. Det er bekymringsfullt at vi nå ser tendenser til at den lærdommen er i ferd med å gå tapt. Jeg har skrevet om eierbeskatning og formuesskatt i tidligere årsrapporter. Problemet er ikke blitt mindre. Tvert imot – vi eksporterer fortsatt gründere og skaperkraft, og trøster oss med at oljefondet vokser. Oljefondet har delvis vokst på grunn av inflasjon og devaluering av den norske kronen, så oljefondet burde rapporteres i euro.

Det jeg savner mest er et sterkere nordisk samarbeid. Vi er små land i en stor verden. Sverige, Danmark, Finland og Norge har mer til felles enn det som skiller oss – i kultur, i verdier, i interesser. Sammen utgjør vi en stemme som kan høres. Hver for oss er vi støy i det internasjonale rommet. Jeg håper sikkerhetssituasjonen, som har tvunget oss til å





tenke nytt på så mange områder, også tvinger frem et dypere nordisk fellesskap.

Norge er fortsatt et privilegert land. Vi har ressursene, vi har kompetansen, vi har tilliten. Men privilegier forplikter. De må forvaltes klokt, og det krever at vi tør å ta de vanskelige debattene, ikke bare de behagelige.

I en alder av 80 år er jeg fortsatt optimist, men optimisme uten kritisk blikk er naivitet. Verden er urolig, og Norge er ikke skjermet fra det som skjer rundt oss. La oss bruke den handlefriheten vi fortsatt har – mens vi har den – til å ta de riktige valgene. Og la oss gjøre det sammen, helst med våre nordiske naboer ved siden av oss.

Halgrim Thon

# Hathon på lag med idrettsutøvere



8

## Skiskyting

Hathon har i mange år vært en stolt støttespiller av Team Havland, Norges beste private skiskytterteam. Team Havland skal være fremst på utvikling av utøvere som etter hvert skal puste eliten i nakken. Teamet har et mål om rekruttere fremtidige toppløpere.

En fin sesong er overstått for laget, med solide resultater både nasjonalt og internasjonalt. Sverre Dahlen Aspenes fikk prøve seg i World Cup, og gjorde en god figur med en strålende pallplass i Nove Mesto. Johan Olav Smørddal Botn, som er tidligere medlem av laget,

har virkelig vist seg frem på den internasjonale scenen i sesongen som gikk. Han ledet verdenscupen store deler av sesongen, og fikk med seg et individuelt OL-gull på normaldistansen. Det viser viktigheten av å ha private lag som etter hvert rekrutterer til landslaget.

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 meget godt resultat, vi vant klassen vår på en svært respektabel tid. Vi fikk også gleden av å knytte tettere bånd til utøverne.

## Fotball

Hathon har siden 2023 støttet Lyn 1896 fotballklubb. Formålet er å styrke administrasjon, støtteapparat og trenersteam slik at laget kan oppnå sine mål om å rykke oppover i divisjonene. I 2025-sesongen forsvarte Lyn nok en gang plassen sin i OBOS-ligaen, og endte på 7. plass på tabellen. Det betyr ett år til i OBOS-ligaen, og kampen for å rykke opp fortsetter i 2026!



9

# Nøkkeltall

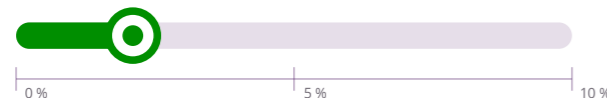
## LEIEINNTEKTER

109 MNOK



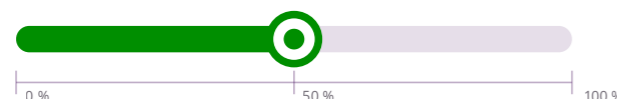
## LEDIGHETSGRAD

2,1 %



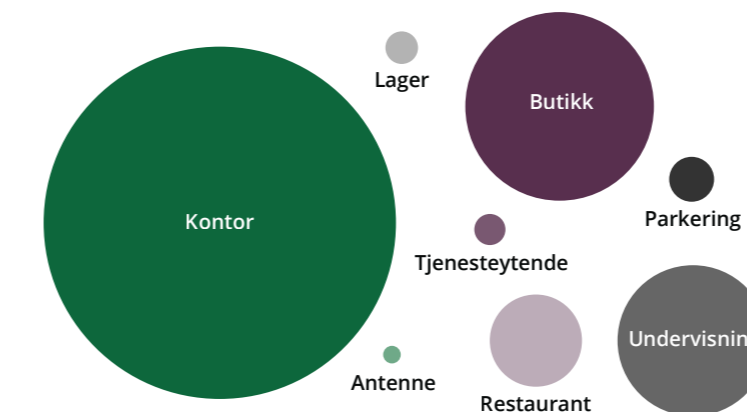
## RENTESIKRING

50 %



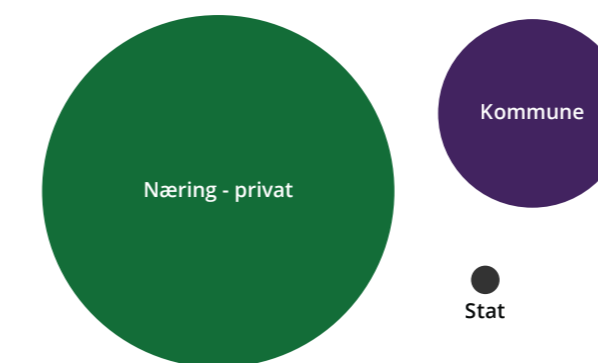
Hathon Eiendom er investert i en meget solid eiendomsportefølje i Norge, med en diversifisert leietagermasse innenfor flere bransjer.

## Utleid arealtype 2025



Sirklenes størrelse viser den relative andelen til hver arealtype.

## Leietagerfordeling 2025



Sirklenes størrelse viser den relative andelen av leietagere.

Beløp vises i tusen kr **2025**

### Resultat

Driftsinntekter	152 292
Driftsresultat	104 434
EBITDA	137 065
Resultat etter skatt	51 000

### Soliditet

Bokført egenkapital	189 490
Egenkapitalandel	15 %
Eiendeler	1 299 872

### Likviditet

Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	52 256
Likviditetsreserver <sup>1)</sup>	27 137
Ordinære avdrag lån neste 12 mnd	6 863
Rentedekningsgrad <sup>2)</sup>	2,7

### Finansiering

Rentebærende gjeld	1 032 178
Gjenværende løpetid lån <sup>3)</sup>	0,2
Gjennomsnittlig rentesats	4,85 %
Rentesikringsgrad	50 %

### Eiendom

Årets investeringer(+)/ salg(-) i eiendom	-28 259
Leieinntekter	108 985
Ledighetsgrad <sup>4)</sup>	2,1 %
Bokført verdi eiendomsportefølje	1 002 390

<sup>1)</sup> Bankinnskudd + ubenyttet kassakreditt  
<sup>2)</sup> (Driftsresultat + avskrivninger/ nedskrivninger)/rentekostnader  
<sup>3)</sup> Alle lån i Hathon Eiendom er refinansiert i januar 2026. Gjenværende løpetid per 31.01.26 er 2,75 år  
<sup>4)</sup> Ledighet inkluderer ikke bygg som er under rehabilitering eller prosjekter per 31.12



**Hausmanns gate 21, Oslo**  
10 836 m<sup>2</sup>



**Øvre Langgate 40/42, Tønsberg**  
1 971 m<sup>2</sup>



**Rådhusgata 2, Oslo**  
4 339 m<sup>2</sup>



**Moerveien 10, Ås**  
3 515 m<sup>2</sup>



**Åsenveien 12, Nordre Follo**  
3 100 m<sup>2</sup>, næringsseksjon



**Calmeyers gate 12, Oslo**  
1 926 m<sup>2</sup>



**Haugesundgate 27, Stavanger**  
7 396 m<sup>2</sup>



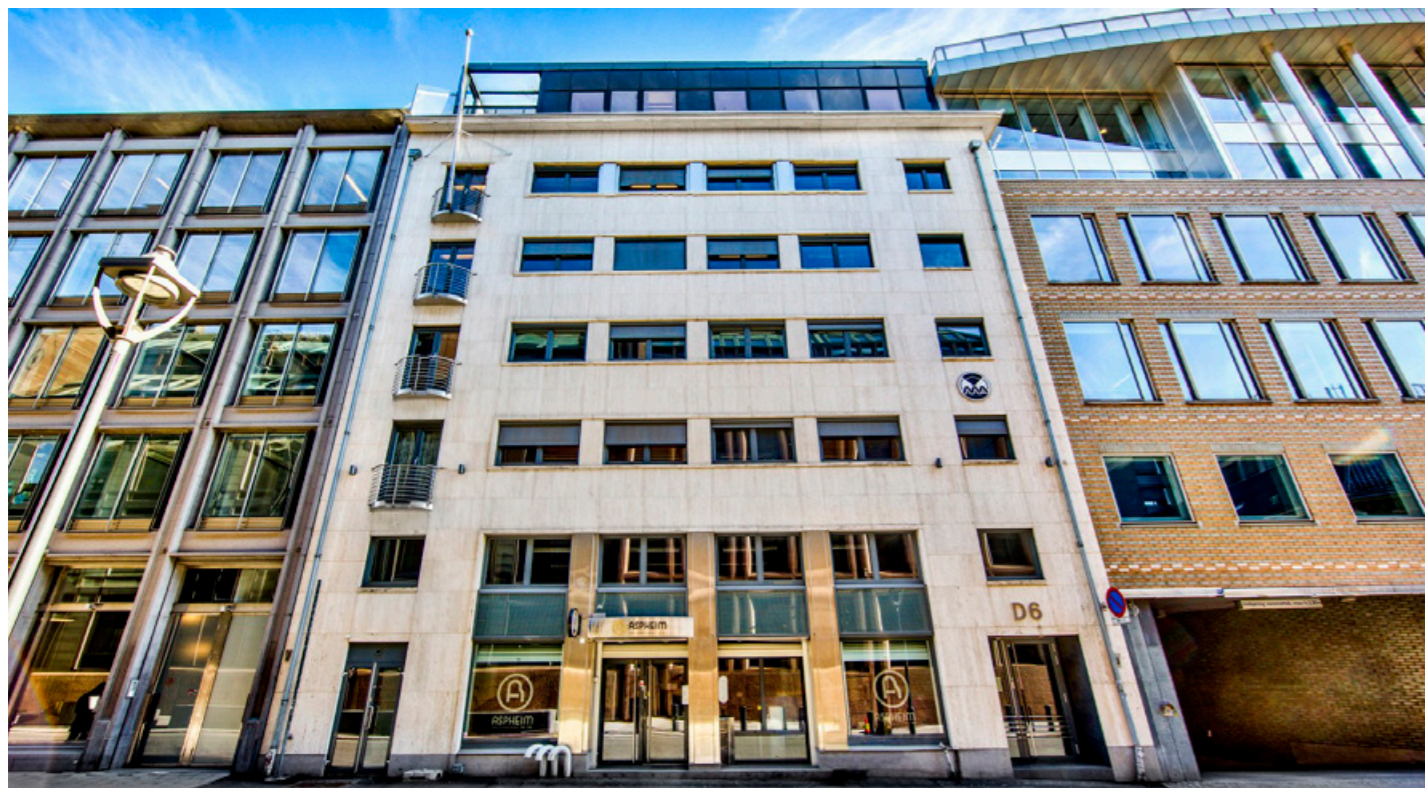
**Bankveien 11, Asker**  
1 642 m<sup>2</sup>, næringsseksjon



**Bankveien 14, Asker**  
1 927 m<sup>2</sup>, næringsseksjon



**Durudveien 37/39, Bærum**  
1 838 m<sup>2</sup>



**Dronningens gate 6, Oslo**  
2 868 m<sup>2</sup>



**Øvre Slottsgate 15B, Oslo**  
1 397 m<sup>2</sup>



**Storgaten 35/37, Tønsberg**  
2 971 m<sup>2</sup>



**Moerveien 2, Ås**  
1 315 m<sup>2</sup>, seksjoner



**Åsheimkvartalet, Ås**  
3 309 m<sup>2</sup>, næringsseksjoner



**Moerveien 4, Ås**  
623 m<sup>2</sup>, seksjoner



**Torvet 1, Tønsberg**  
1 022 m<sup>2</sup>

# Miljø

## Miljøpolicy Hathon

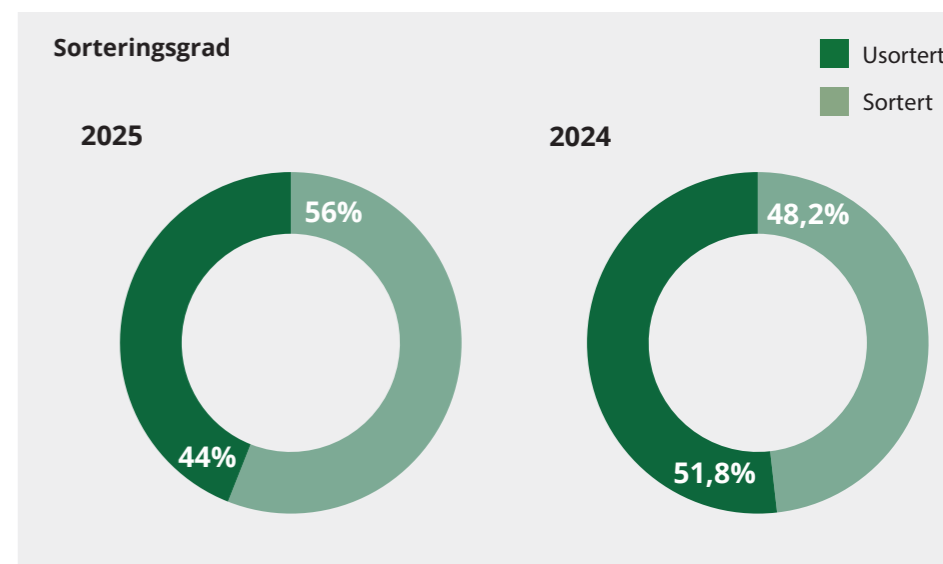
Vi arbeider målrettet for å redusere miljøbelastningen fra våre bygg. Dette gjør vi ved å prioritere de miljøaspektene som er mest relevante for vår eiendomsdrift, og gjennom tiltak som bidrar til kontinuerlig forbedring av vår miljøpåvirkning. Vi legger til grunn at dette skaper verdi både for miljøet, våre leietakere og selskapet.

Vårt miljøregnskap gir en systematisk oversikt over avfallsmengder og fraksjoner, samt forbruk av vann og energi i byggenes fellesarealer og tekniske anlegg. Dette danner grunnlaget for vårt videre forbedringsarbeid.

Ved totalrehabilitering og nybygg legger vi til rette for bærekraftig drift gjennom sertifisering og langsiktig prosjektering.

## Sorteringsgrad

Sorteringsgraden av avfall har hatt en positiv utvikling også i 2025, og endte på 56 %, opp fra 48 % året før. Dette innebærer at målet om 50 % er nådd, og bekrefter at tiltakene som har blitt gjennomført de siste årene har hatt god effekt.





## Sertifisering innen ISO 14001 og BREEAM

Hathon er sertifisert av DNV GL i ISO 14001 - Miljøledelse som forvalter av næringsseiendommer.

Vi arbeider kontinuerlig med miljøtiltak for å forbedre oss med tanke på FN's bærekraftsmål, med et særskilt fokus på utvalgte områder.»

Bruken av målere og datainnsamling utvikles videre, og det pågår arbeid med implementering av et nytt

16



EOS-system (energioppfølgingssystem). Dette vil gi bedre oversikt over energibruken og mer presise data, og dermed styrke grunnlaget for målrettede tiltak og prioriteringer fremover.

Hausmanns Hus hadde sitt første fulle driftsår i 2025 og bidrar positivt til utviklingen i porteføljen. De tre største eiendommene viser en tydelig reduksjon i energiforbruket, noe som er en viktig driver for den samlede forbedringen fra året før.

I løpet av 2025 er det gjennomført flere mindre prosjekter knyttet til optimalisering og forbedring av tekniske anlegg. Disse tiltakene forventes i hovedsak å gi effekt fra 2026 og fremover.



## Konsernstruktur

Datterselskap	Leie 2025 (mill.kr)	Adresser	Sted	BTA
Torvet 1 AS	4,9	Torvet 1 Øvre Langgate 40/42 Storgaten 35/37	Tønsberg Tønsberg Tønsberg	1 022 1 971 2 971
Dronningens gate 6 AS	6,4	Dronningens gate 6	Oslo	2 868
Rådhusgata 2 Oslo AS	13,6	Rådhusgata 2	Oslo	4 339
Haugesundgate 27 AS	13,3	Haugesundgate 27	Stavanger	7 396
Åsenveien 12 AS	5,2	Åsenveien 12	Nordre Follo	3 100
Moerveien 10 AS	4,8	Moerveien 10	Ås	3 515
Hausmannsgate 21 AS	37,4	Hausmanns gate 21 Calmeyers gate 12	Oslo Oslo	10 836 1 926
Bankveien 11 & 14 AS	7,1	Bankveien 11 Bankveien 14	Asker Asker	1 642 1 927
Øvre Slottsgate 15B AS	3,3	Øvre Slottsgate 15B	Oslo	1 397
Durudveien 37/39 AS	3,0	Durudveien 37/39	Bærum	1 838
Nedre Sem Barnehage AS	0,3	Semsveien 152 Åsheimkvartalet	Asker Ås	351 3 309
Ås Sentrum Øst AS	9,5	Moerveien 2 Moerveien 4	Ås Ås	1 315 623
	<b>108,9</b>			<b>52 346</b>

## Eiere



### Halgrim Thon

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

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



### Jorunn Marie Thon

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).

17

# Regnskap

20	Resultatregnskap	32	Note 6 Datterselskap
21	Balanse	34	Note 7 Annen finansinntekt og finanskostnad
24	Egenkapitaloppstilling	35	Note 8 Finansiell markedsrisiko
25	Kontantstrømoppstilling	37	Note 9 Skatt
26	<b>Noter til regnskapet for 2025</b>	39	Note 10 Pantsettelse og kausjon
	Note 1 Regnskapsprinsipper, omorganisering og prinsippendringer	40	Note 11 Fordringer og gjeld
30	Note 2 Nærstående parter	41	Note 12 Aksjekapital og aksjonærinformasjon
	Note 3 Driftsinntekster		Note 13 Indirekte kontantstrøm operasjonelle aktiviteter
31	Note 4 Varige driftsmidler	42	Revisors beretning
	Note 5 Godtgjørelse til revisor		

# Resultatregnskap

Morselskap		Konsern	
2025	Beløp vises i tusen kr	Note	2025
<b>Driftsinntekter</b>			
0	Leieinntekter		108 985
0	Andre driftsinntekter	2	43 307
<b>0</b>	<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>3</b>	<b>152 292</b>
<b>Driftskostnader</b>			
0	Avskrivning varige driftsmidler	4	-32 631
-524	Annen driftskostnad	2, 5	-15 227
<b>-524</b>	<b>Sum driftskostnader</b>		<b>-47 858</b>
<b>-524</b>	<b>Driftsresultat</b>		<b>104 434</b>
<b>Finansinntekter og -kostnader</b>			
67 512	Inntekt på investering i datterselskap	6	0
16 457	Renteinntekt fra foretak i samme konsern	2	12 453
22 545	Annen renteinntekt		41
628	Annen finansinntekt	7	628
-2 416	Rentekostnad til foretak i samme konsern		0
-57 380	Annen rentekostnad	8	-51 066
-865	Annen finanskostnad	7	-955
<b>46 481</b>	<b>Sum netto finansposter</b>		<b>-38 898</b>
<b>45 957</b>	<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>65 536</b>
4 734	Skattekostnad på ordinært resultat	9	-14 536
<b>50 691</b>	<b>Årsresultat</b>		<b>51 000</b>

Morselskap		Konsern	
2025	Beløp vises i tusen kr	Note	2025
<b>Fordeling</b>			
	Minoritetsinteresser		309
	Majoritetsinteresser		50 691
<b>Disponering av årsresultat</b>			
20 000	Avsatt konsernbidrag		
30 691	Overført annen egenkapital		
0	Avsatt til utbytte		
<b>50 691</b>	<b>Sum disponert</b>		

# Balanse pr. 31. desember


Morselskap		Konsern	
2025	Beløp vises i tusen kr	Note	2025
<b>Anleggsmidler</b>			
<i>Immaterielle eiendeler</i>			
4 443	Utsatt skattefordel	9	0
<b>4 443</b>	<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>0</b>
<i>Varige driftsmidler</i>			
0	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4, 10	1 002 390
0	Driftsløsøre, inventar, verktøy o.l.	4	5 914
<b>0</b>	<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>1 008 304</b>
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
741 483	Investeringer i datterselskap	6, 10	0
0	Andre langsiktige fordringer	11	2 304
<b>741 483</b>	<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>2 304</b>
<b>745 927</b>	<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 010 608</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<i>Fordringer</i>			
0	Kundefordringer		33 971
549 679	Kortsiktige konsernfordringer	11	247 707
3	Andre kortsiktige fordringer	11	448
<b>549 682</b>	<b>Sum fordringer</b>		<b>282 126</b>
<b>3 240</b>	<b>Bankinnskudd</b>		<b>7 137</b>
<b>552 923</b>	<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>289 263</b>
<b>1 298 850</b>	<b>Sum eiendeler</b>		<b>1 299 872</b>

# Balanse pr. 31. desember

<b>Morselskap 2025</b>	Beløp vises i tusen kr	Note	<b>Konsern 2025</b>
<b>Egenkapital</b>			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
50	Aksjekapital	12	50
156 331	Overkurs		156 331
<b>156 381</b>	<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>156 381</b>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
22 667	Annen egenkapital		22 667
<b>22 667</b>	<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>22 667</b>
0	Minoritetsinteresse		10 442
<b>179 048</b>	<b>Sum egenkapital</b>		<b>189 490</b>
<b>Gjeld</b>			
<i>Avsetning for forpliktelser</i>			
0	Utsatt skatt		13 863
0	Andre avsetninger for forpliktelser		59
<b>0</b>	<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>13 922</b>
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
0	Gjeld til kredittinstitusjoner	10, 11	59 100
0	Annen langsiktig gjeld		95
<b>0</b>	<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>59 195</b>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
972 178	Gjeld til kredittinstitusjoner	10, 11	973 078
275	Leverandørgjeld		3 005
140 674	Gjeld til foretak i samme konsern	11	25 102
0	Skyldige offentlige avgifter		295
0	Utbytte		400
6 674	Annen kortsiktig gjeld	11	35 384
<b>1 119 801</b>	<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 037 265</b>
<b>1 119 801</b>	<b>Sum gjeld</b>		<b>1 110 382</b>
<b>1 298 850</b>	<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>1 299 872</b>

Oslo, 23. mars 2026  
Styret for Hathon Eiendom AS

  
Halgrim Thon  
styreleder

  
Olav Engebret Thon  
styremedlem/daglig leder

# Egenkapitaloppstilling

Morselskap	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Kontantinskudd stiftelse	30			30
Konsernfusjon	20	156 331		156 351
Årsresultat 2025			50 691	50 691
Avsatt konsernbidrag			-20 000	-20 000
Andre endringer i egenkapital			-8 024	-8 024
<b>Egenkapital 31.12.2025</b>	<b>50</b>	<b>156 331</b>	<b>22 667</b>	<b>179 048</b>

Konsern	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Minoritetsinteresse	Sum
Kontantinskudd stiftelse	30				30
Konsernfusjon	20	156 331		10 533	166 884
Årsresultat 2025			50 691	309	51 000
Utbytte				-400	-400
Avsatt konsernbidrag			-20 000		-20 000
Andre endringer i egenkapital			-8 024		-8 024
<b>Egenkapital 31.12.2025</b>	<b>50</b>	<b>156 331</b>	<b>22 667</b>	<b>10 442</b>	<b>189 490</b>

Selskapet var en del av en omorganisering i 2025. Se nærmere opplysninger i note 1.

Andre endringer i egenkapital er kontinuitetsdifferansen som oppstår fordi resultatregnskapsregnskapet presenteres som omorganiseringen skjedde 1. januar, mens fisjonsbalansen ble utarbeidet pr. 31. mars.

# Kontantstrøm-oppstilling

Det vesentligste av konsernets kontantstrømmer går gjennom et konsernkontosystem. Konsernkontosystemet ble formelt overført fra Hathon Holding AS til Hathon Eiendom AS i desember 2025. Kontantstrømanalysen er presentert som om konsernkontosystemet hadde blitt overført 1. januar 2025.

Morselskap 2025	Beløp vises i tusen kr	Note	Konsern 2025
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>			
0	Innbetalinger av husleie	3	108 261
0	Innbetalinger av andre inntekter		597
0	Innbetalinger av felleskostnader		16 931
0	Utbetalinger av felleskostnader		-18 056
0	Utbetalinger av eiendomsdriftkostnader		-10 343
-509	Utbetalinger av administrasjonskostnader	2	-5 396
22 545	Innbetalinger av renter		22 580
-58 553	Utbetalinger av renter		-62 191
-48	Inn-/ utbetalinger av skatter og offentlige avgifter	9	-127
<b>-36 567</b>	<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>13</b>	<b>52 256</b>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>			
0	Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	3, 5	45 197
0	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	5	-16 938
1 200	Innbetalinger av utbytte		0
1 867	Mottatte avdrag utlån Hathon Invest AS	2	1 867
98 178	Inn-/ utbetalinger utlån datterselskaper		0
<b>101 245</b>	<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>		<b>30 127</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>			
-49 260	Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	11	-49 260
-12 208	Netto endring i kassekreditt	11	-12 208
30	Innbetalinger av egenkapital	12	30
0	Utbetaling gjeld Hathon Holding AS		-15 749
0	Utbetalinger av utbytte		-300
<b>-61 438</b>	<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>		<b>-77 487</b>
3 240	Netto endring i likvider i året		4 896
0	Bankinnskudd per 01.01		2 241
<b>3 240</b>	<b>Bankinnskudd per. 31.12</b>		<b>7 137</b>

# Noter til regnskapet for 2025

Beløp vises i tusen kr.

26

## Note 1

Regnskapsprinsipper, omorganisering og prinsippendringer

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. Selskapet utarbeider frivillig konsernregnskap.

### Virksomhetens art og lokalisering

Hathon Eiendom AS sin virksomhet er å finansiere og eie aksjer i datterselskap som driver utleie og utvikling av egen fast eiendom. Selskapets forretningsadresse er i Oslo og selskapet drives herfra. Datterselskapene har forretningsadresse samme sted, og eier eiendommer primært i området rundt Oslofjorden, samt i Stavanger.

### Datterselskap og konsolidering

Konsernregnskapet omfatter morselskapet Hathon Eiendom AS og datterselskapene Hausmannsgate 21 AS, Rådhusgata 2 Oslo AS, Moerveien 10 AS, Hauge-

sundgate 27 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 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.

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

Datterselskap vurderes etter egenkapitalmetoden i selskapsregnskapet. Dette innebærer at investeringen vurderes til morselskapets andel av egenkapitalen, og andelen 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 morselskapets tapsandel overstiger investeringen i et datterselskap, reduseres først andel av egenkapitalen/aksjeverdien til null. Dersom morselskapet 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 morselskapet har en forpliktelse eller intensjon om å dekke dette tapet.

### Inntekter

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

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. Årsregnskap 2025 – Hathon Eiendom AS – side 10 Innskudd eller overtrekk i konsernkontoordningen presenteres som fordring eller gjeld til selskap i samme konsern i selskapsregnskapet, og er eliminert i konsernregnskapet.

### Valuta

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

### Kontantstrømsikring

Hathon Eiendom 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.

### 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.

Meglerhonorar ved inngåelse av nye leiekontrakter, aktiveres på bygningen og avskrives over leieperioden.

Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere. Vurderingsenheten for nedskrivning for utleieeiendommer, er den enkelte eiendom. En eiendom kan bestå av flere bygg eller andre utleieobjekter som har en nær geografisk og administrativ tilknytning til hverandre. For de fleste eiendommer innhentes jevnlig eksterne verddivurderinger.

27

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.

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 Årsregnskap 2025 – Hathon Eiendom AS – side 11 verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen under utarbeidelsen av årsregnskapet i henhold til god regnskaps-skikk.

#### Omorganisering

I 2025 fisjonerte Hathon Holding AS ut bankgjeld og aksjer i norske eiendomsdatterselskaper til HS Hathon Eiendom AS, og investeringsaktivitet til HS Hathon Invest AS. Samtidig stiftet Hathon Holding AS de to nye datterselskapene Hathon Eiendom AS og Hathon Invest AS. Deretter ble HS Hathon Eiendom AS og Hathon Eiendom AS fusjonert med vederlagsaksjer i Hathon Holding AS. Tilsvarende for HS Hathon Invest AS og Hathon Invest AS.

Sluttresultatet er at eierskap av norske eiendomsdatterselskaper med tilhørende bankgjeld og øvrig investeringsaktivitet som tidligere ble drevet direkte i Hathon Holding AS, drives nå i to underkonsern, ett for hvert forretningsområde. I Hathon Holding AS forble primært konsernfunksjoner, herunder de ansatte.

Som en del av omorganiseringsprosessen ble det etablert et lån fra Hathon Eiendom AS til Hathon Invest AS. Utlånet tilsvarer Hathon Eiendom AS sitt innlån i danske kroner og er en delvis finansiering av Hathon Invest AS sin investering i et eiendomspartnerskap i Danmark.

Det ultimate eierskapet og virksomheten til Hathon Holding-konsernet er uendret. Derfor er omorgani-

seringen regnskapsført til kontinuitet, og de bokførte verdiene er videreført.

Regnskapsmessig virkningstidspunkt er 1. januar 2025. I henhold til NRS 8 9.4 vises ikke sammenligningstall eller proforma-tall for Hathon Eiendom/ Invest.

#### Prinsippendringer

Hathon Eiendom AS sine innlån i DKK var tidligere innlån i Hathon Holding AS. Da ble disse benyttet som sikringsinstrument i en verdisikring av investeringen Hathon Holding AS hadde i et selskap i Danmark. I forbindelse med omorganiseringen har konsernet valgt å endre prinsipp for sikringsbokføring. Dette har ingen netto effekt på egenkapitalen, kun reklassifisering mellom omregningsdifferanse og annen egenkapital.

Påløpt meglerhonorar i forbindelse med nye leieavtaler ble tidligere presentert som langsiktig utlån og kostnaden periodisert over leieperioden, presentert som annen driftskostnad. Dette presenteres nå som en del av bygget og avskrives over leieperioden.



## Note 2

### Nærstående parter

Hathon Eiendom AS er eid 100 % av Hathon Holding AS. Hathon Holding AS forestår den daglige driften av Hathon Eiendom med døtre, og fakturerer et administrasjonshonorar for dette. Hathon Eiendom finansieres under ett og det eksisterer interne mellomværende som renteberegnes. Det er ikke en forhåndsavtalt nedbetalingsplan på disse.

Se note 11 Fordringer og gjeld for mellomværende med nærstående selskap.

Morselskap 2025		Konsern 2025
<i>Transaksjoner med nærstående</i>		
-150	Administrasjonshonorar betalt til Hathon Holding AS	-4 250
12 453	Renteinntekter fra Hathon Invest AS	12 453
0	Husleieinntekter fra Hathon Holding AS	1 429

Inntekter er angitt med positive beløp, kostnader med negative beløp  
Husleiebeløpet over er eks. mva og felleskostnader. Utleier er datterselskapet Dronningens gate 6 AS.

Hathon Invest AS er søsterselskapet til Hathon Eiendom AS.

Morselskap 2025		Konsern 2025
0	Administrasjonshonorar	597
0	Utleie av fast eiendom	108 985
0	Salg av eiendom	42 691
0	Annen virksomhet	19
<b>0</b>	<b>Sum</b>	<b>152 292</b>

## Note 4

### Varige driftsmidler

Konsern	Anlegg under utførelse	Bygninger og annen fast eiendom	Tomter	Driftsløsøre, inventar og lignende	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	5 893	1 201 405	102 250	6 136	1 315 684
Tilgang/ferdigstilling prosjekt	4 024	7 233	0	497	11 755
Avgang utrantering/salg	0	-2 833	0	0	-2 833
<b>Anskaffelseskost 31.12.</b>	<b>9 917</b>	<b>1 205 806</b>	<b>102 250</b>	<b>6 633</b>	<b>1 324 605</b>
Akk.av- og nedskrivning 31.12.	0	-307 095	-8 488	-718	-316 301
<b>Balansført pr. 31.12.</b>	<b>9 917</b>	<b>898 711</b>	<b>93 762</b>	<b>5 914</b>	<b>1 008 304</b>
Årets avskrivninger	0	32 289	0	342	32 631
Årets nedskrivninger	0	0	0	0	0
Økonomisk levetid		3-124	Evig	5-30	
Avskrivningsplan		Lineær		Lineær	

## Note 5

### Godtgjørelse til revisor

Konsernet har ingen ansatte. Styret mottar ikke honorar. Selskapet er ikke pliktig å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

	Morselskap 2025	Konsern 2025
<b>Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:</b>		
Lovpålagt revisjon	44	535
Andre attestasjonstjenester	19	19
Rådgivning	0	0
Andre tjenester	0	0
<b>Sum</b>	<b>63</b>	<b>554</b>

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

## Note 3

### Driftsinntekter

# Note 6

Datterselskap

## Anskaffelseskost

Selskapsnavn	Forretnings- kontor	Eierandel	Balanseført egenkapital ved ansk.	Merverdi/ goodwill	Akk. kapital- endringer	Sum
Torvet 1 AS	Oslo	100 %	-19 014	36 348	53 626	70 959
Hausmannsgate 21 AS	Oslo	100 %	100		489 170	489 270
Rådhusgata 2 Oslo AS	Oslo	100 %	100		42 481	42 581
Haugesundgate 27 AS	Oslo	100 %	100		24 916	25 016
Åsenveien AS 12	Oslo	100 %	100	75	31 119	31 294
Moerveien 10 AS	Oslo	100 %	6 428	22 719	2 032	31 179
Øvre Slottsgate 15B AS	Oslo	100 %	100		-1 376	-1 276
Dronningensgate 6 AS	Oslo	100 %	100		4 377	4 477
Bankveien 11 & 14 AS	Oslo	100 %	100		8 039	8 139
Durudveien 37/39 AS	Oslo	100 %	2 708	7 617	905	11 230
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
<b>Sum anskaffelseskost</b>			<b>22 936</b>	<b>88 163</b>	<b>667 171</b>	<b>778 270</b>

# Note 6

Datterselskap (forts.)

## Årets resultatandel

Selskapsnavn	Andel årets resultat	Avskrivning merverdier	Ned- skrivning	Sum
Torvet 1 AS	-1 916	-262		-2 179
Hausmannsgate 21 AS	6 963			6 963
Rådhusgata 2 Oslo AS	4 892			4 892
Haugesundgate 27 AS	7 125			7 125
Åsenveien AS 12	2 856			2 856
Moerveien 10 AS	3 398			3 398
Øvre Slottsgate 15B AS	2 163			2 163
Dronningensgate 6 AS	3 184			3 184
Bankveien 11 & 14 AS	2 455			2 455
Durudveien 37/39 AS	1 014	-142		872
Nedre Sem Barnehage AS	-58			-58
Camilla Colletts vei 11 AS	34 606			34 606
Ås Sentrum Øst AS	1 236			1 236
<b>Sum resultatandel</b>	<b>67 916</b>	<b>-404</b>	<b>0</b>	<b>67 512</b>

## Note 6

Datterselskap (forts.)

### Balansført verdi

Selskapsnavn	Inngående balanse	Årets resultat-andel	Utbytte/kapital-	Sum
Torvet 1 AS	32 605	-2 179	0	30 427
Hausmannsgate 21 AS	415 728	6 963	23 595	446 286
Rådhusgata 2 Oslo AS	51 157	4 892	-6 550	49 498
Haugesundgate 27 AS	29 876	7 125	-8 726	28 275
Åsenveien AS 12	24 171	2 856	-1 741	25 286
Moerveien 10 AS	27 427	3 398	-3 033	27 792
Øvre Slottsgate 15B AS	1 729	2 163	-2 294	1 598
Dronningensgate 6 AS	10 875	3 184	-2 014	12 045
Bankveien 11 & 14 AS	14 311	2 455	-2 547	14 219
Durudveien 37/39 AS	7 486	872	-1 605	6 753
Nedre Sem Barnehage AS	8 192	-58	0	8 134
Camilla Colletts vei 11 AS	26 729	34 606	-11 929	49 406
Ås Sentrum Øst AS	42 130	1 236	-1 600	41 767
<b>Sum balansført verdi</b>	<b>692 416</b>	<b>67 512</b>	<b>-18 445</b>	<b>741 483</b>

Morselskap 2025	Konsern 2025
<i>Annen finansinntekt</i>	
626 Valutagevinst (agio)	626
2 Annen finansinntekt	2
<b>628</b>	<b>628</b>
<i>Annen finanskostnad</i>	
631 Valutatap (disagio)	631
234 Annen finanskostnad	324
<b>865 Sum</b>	<b>955</b>

## Note 8

Finansiell markedsrisiko

### Markedsrisiko

Hathon er eksponert mot risiko knyttet til eiendomsmarkedet, herunder leienivåer og yield-nivåer i Norge. 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.

### Renterisiko

Vi er eksponert for endringer i markedsrenten som påvirker vår rentekostnad og dermed vårt resultat. Eksponeringen er hovedsakelig mot interbankrenten 3 måneders NIBOR. Vi sikrer normalt om lag 40-60 % av vår eksponering mot markedsrenter.

Hathon Eiendom sikrer sin renterisiko gjennom fastrenteavtaler. Disse balanseføres ikke, men resultatføres som rentekostnad etter hvert som betalingerne forfaller. Eventuell renteinntekt på rentebytteavtaler presenteres netto sammen med rentekostnader. Alle konsernets rentebytteavtaler er av typen hvor det mottas flytende rente og betales fast. Verdien beregnes på grunnlag av markedsrenter på balansedagen.

Morselskap 2025	Konsern 2025
<i>Virkelig verdi av rentebytteavtaler</i>	
657 1,7 % 100 MNOK forf. 04.02.26	657
1 267 2,0 % 50 MNOK forf. 06.01.27	1 267
8 556 1,9 % 120 MNOK forf. 10.07.29	8 556
2 646 3,5 % 100 MNOK forf. 07.06.33	2 646
3 634 3,4 % 100 MNOK forf. 05.06.35	3 634
1 585 3,4 % 50 MNOK forf. 12.12.33	1 585
<b>18 344</b>	<b>18 344</b>
<i>Lån i valuta (presentert i norske kroner)</i>	
247 675 Utlån DKK	247 675
-248 150 Innlån DKK	-248 150
<b>-476 Sum</b>	<b>-476</b>

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

## Note 7

Annen finansinntekt og finanskostnad

## Note 8

### Finansiell markedsrisiko (forts.)

Morselskap	Resultateffekt av rentebytteavtaler	Konsern
2025		2025
57 380	Rentekostnader	61 151
-10 085	Effekt av rentebytteavtaler	-10 085
<b>47 294</b>		<b>51 066</b>

	Konsern
	31.12.2025
Sikringsgrad (andel av gjeld med fastrente)	50 %
Vektet durasjon*	4,9 år

\* Gjennomsnittlig gjenværende løpetid på rentesikringene

### Kreditrisiko

Selskapet har utlån til søsterselskapet Hathon Invest AS, som har benyttet lånet til investering i eiendom i Danmark. På grunn av betydelige merverdier i Hathon Invest AS sine investeringer, vurderes kredittrisikoen for tap av hovedstolen for dette utlånet som svært lav. Det er avtalt at ved salg av den aktuelle investeringen, skal lånet nedbetales.

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.

### Valutarisiko

Hathon Eiendom har delvis innlån denominert i danske kroner. Tilsvarende beløp er lånt ut til Hathon Invest AS, også i danske kroner. Utlånet har tilsvarende avdragsstruktur som innlånet. Derfor er netto valutaeksponering i resultatregnskapet for Hathon Eiendom tilnærmet lik null.

### Likviditetsrisiko

Likviditeten i morselskapet og konsernet vurderes som god. Ved årsskiftet hadde selskapet en ubenyttet kassakreditt på 20 millioner. Det vesentligste av innlån er refinansiert i januar 2026 med tre års løpetid, og kassakreditten er utvidet til 46,8 millioner. Det er 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.

Selskapet 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.

## Note 9

### Skatt

Morselskap	Årets skattekostnad fordeler seg på	Konsern
2025		2025
-4 751	Betalbar skatt (før konsernbidrag)	0
17	Endring utsatt skatt	14 536
<b>-4 734</b>	<b>Årets totale skattekostnad (+)/skatteinntekt (-)</b>	<b>14 536</b>

Morselskap	Beregning av årets skattegrunnlag	Konsern
2025		2025
45 957	Ordinært resultat før skattekostnad	65 536
-67 476	Permanente forskjeller	3 653
0	Endring i forskjeller som er direkte balanseført	0
-76	Endring i andre forskjeller	-34 624
0	Anvendt fremførbart underskudd	-34 565
<b>-21 596</b>	<b>Skattegrunnlag før konsernbidrag</b>	<b>0</b>
51 846	Mottatt konsernbidrag	0
-30 250	Ytet konsernbidrag	0
<b>0</b>	<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>0</b>
0	Betalbar skatt	0

## Note 9

Skatt (forts.)

Morselskap 2025	Oversikt over midlertidige forskjeller	Konsern 2025
0	Driftsmidler	359 830
-20 159	Langsiktige fordringer og gjeld i valuta	-20 159
0	Utestående fordringer	-1 100
-39	Gevinst- og tapskonto	54 331
0	Andre forskjeller	2 274
0	Akkumulert fremførbart underskudd	-332 163
<b>-20 198</b>	<b>Netto midlertidige forskjeller pr 31.12</b>	<b>63 012</b>
0	Forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt/-skattefordel	0
<b>-20 198</b>	<b>Grunnlag for utsatt skatt i balansen</b>	<b>63 012</b>
-4 443	Utsatt skattefordel (-)/Utsatt skatt (+) (22%)	13 863

Morselskap 2025	Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22% av resultat før skatt	Konsern 2025
10 111	22% skatt av resultat før skatt	14 418
-14 845	Permanente forskjeller (22%)	804
0	Andre endringer	-686
<b>-4 734</b>	<b>Beregnet skattekostnad</b>	<b>14 536</b>
-10 %	Effektiv skattesats (Skattekostnad i forhold til resultat før skatt)	22 %

## Note 10

Pantsettelse og kausjon

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

Kortsiktig gjeld som er sikret med pant ble i det vesentlige refinansiert i januar 2026. Langsiktig gjeld skal refinansieres i 2027 eller senere.

Morselskap 2025	Datterselskap	Konsern 2025
13 642	Pantsatte datterselskap	0
727 841	Ikke pantsatte datterselskap	0
<b>741 483</b>	<b>Sum</b>	<b>0</b>

Morselskap 2025	Varige driftsmidler	Konsern 2025
0	Pantsatte driftsmidler	1 001 543
0	Ikke pantsatte driftsmidler	6 761
<b>0</b>	<b>Sum</b>	<b>1 008 304</b>

Morselskap 2025	Gjeld som er sikret med pant	Konsern 2025
0	Langsiktig gjeld	59 100
972 178	Kortsiktig gjeld	973 078
<b>972 178</b>	<b>Sum</b>	<b>1 032 178</b>

# Note 11

## Fordringer og gjeld

Morselskap		Konsern
2025	Andre langsiktige fordringer (forfall over 1 år)	2025
0	Regnskapsmessig periodisert leierabatt	2 274
0	Andre fordringer	30
<b>0</b>	<b>Sum</b>	<b>2 304</b>

Morselskap		Konsern
2025	Kortsiktige konsernfordringer (forfall under 1 år)	2025
248 526	Fordring på datterselskap i konsernkontoordning	0
1 600	Fordring på utbytte fra datterselskap	0
51 846	Fordring på konsernbidrag fra datterselskap	0
33	Fordring på morselskapet Hathon Holding AS i MVA-fellesregistrering	33
247 674	Utlån til søsterselskapet Hathon Invest AS	247 674
<b>549 679</b>	<b>Sum</b>	<b>247 707</b>

Morselskap		Konsern
2025	Andre kortsiktige fordringer (forfall under 1 år)	2025
3	Forskuddsbetalte kostnader	448
<b>3</b>	<b>Sum</b>	<b>448</b>

Morselskap		Konsern
2025	Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	2025
0	Andel lån forfall mellom 1 og 5 år	59 100
0	Andel lån forfall over 5 år	0
<b>0</b>	<b>Sum</b>	<b>59 100</b>

Morselskap		Konsern
2025	Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	2025
972 178	Andel lån forfall under 1 år	973 078
0	Kassakreditt (ramme 20 MNOK pr 31.12.25)	0
<b>972 178</b>	<b>Sum</b>	<b>973 078</b>

Morselskap		Konsern
2025	Gjeld til foretak i samme konsern (forfall under 1 år)	2025
88 792	Gjeld til datterselskap i konsernkontoordning	0
50 250	Avsatt konsernbidrag til datterselskap	0
0	Avsatt konsernbidrag til morselskap Hathon Holding AS	20 000
0	Gjeld til Hathon Holding AS i MVA-fellesregistrering	3 470
1 633	Annen gjeld til Hathon Holding AS	1 633
<b>140 674</b>	<b>Sum</b>	<b>25 102</b>

Morselskap		Konsern
2025	Annen kortsiktig gjeld (forfall under 1 år)	2025
6 674	Påløpte renter	6 808
0	Depositum fra leietagere	1 450
0	Andre påløpte kostnader	518
0	Forskuddsfakturert husleie	26 549
0	Annen kortsiktig gjeld	59
<b>6 674</b>	<b>Sum</b>	<b>35 384</b>

# Note 12

## Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Morselskap	Antall	Pålydende	Balanseført
Aksjekapitalen består av:			
Ordinære aksjer	100	500 kr	50 000
<b>Sum</b>	<b>100</b>		<b>50 000</b>

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12.:			
	Ordinære aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Hathon Holding AS	100	100 %	100 %
<b>Sum</b>	<b>100</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

# Note 13

## Indirekte kontantstrøm operasjonelle aktiviteter

Morselskap	Indirekte kontantstrøm - operasjonelle aktiviteter	Konsern
2025		2025
45 957	Resultat før skattekostnad	65 536
0	Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler	-42 520
0	Ordinære avskrivninger	32 631
0	Endring i kundefordringer	-2 145
275	Endring i leverandørgjeld	-5 251
-67 512	Inntekt på investering i datterselskap	0
53	Effekt av valutakursendringer	53
-14 162	Poster klassifisert som investerings- eller finansieringsaktiviteter	-13 585
-1 177	Endring i andre tidsavgrensingsposter	17 537
<b>-36 567</b>	<b>Sum</b>	<b>52 256</b>



BDO AS  
Bygdøy allé 2  
Postboks 1704 Viken  
0121 Oslo

Til generalforsamlingen i Hathon Eiendom AS

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Hathon Eiendom AS.

#### Årsregnskapet består av:

- Selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2025, 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 2025, resultatregnskap og kontantstrømpstilling 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 2025 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 2025 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.



### Ledelsens 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

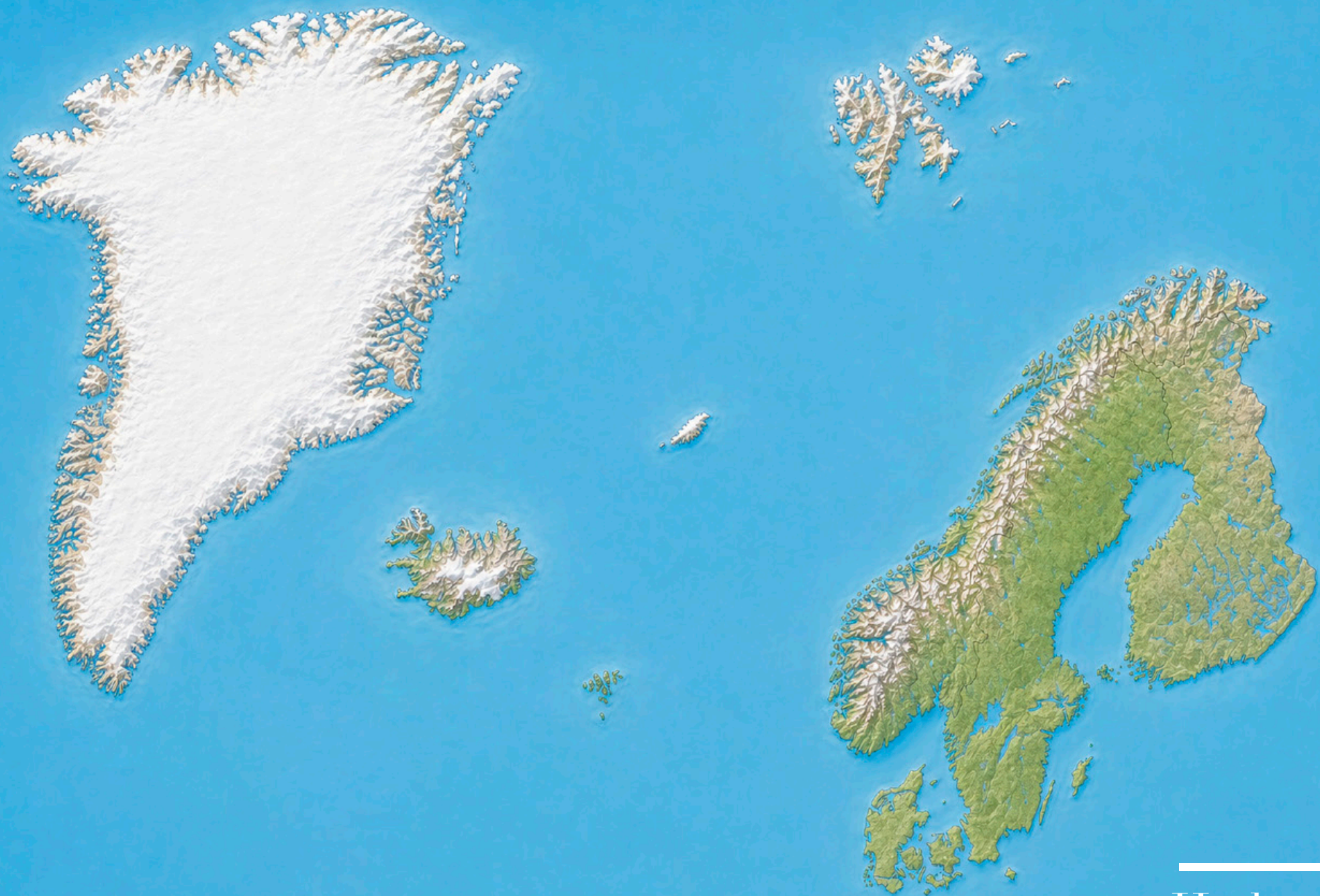
Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti 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)



---

Hathon