



ÅRS —
— RAPP —
ORT 2016

Hathon





INN — — HOLD

Forord
Eiendomsportefølje
Styret
Årsberetning
Regnskap
Revisors beretning



Forord

Hathon

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

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

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

2016 i korte trekk

Den underliggende driften har vært god i 2016, mens valutaeffekten har vært negativ. Salget av byggetrinn 1 i Technology for Health i Sveanor Fastigheter har imidlertid oppveiet for dette.

Det har ikke blitt kjøpt nye heleide bygg i 2016, men vi har styrket staben og arbeidet med å forbedre driften av

eksisterende eiendommer, herunder igangsatt et prosjekt med sikte på sertifisering etter ISO 14001-standarden for miljøledelse.

Reguleringsplanen for vårt nybygg i Ås sentrum er godkjent av kommunestyret, og en ny leieavtale for det eksisterende bygget sikrer leieinntektene her inntil byggingen starter.

Partnerskapet Sveanor Fastigheter har nå begynt å realisere sine prosjekter. Allerede i 2016 har det kommet utbetalinger tilbake, og vesentlig avkastning forventes i årene som kommer.

I løpet av året har vi gått inn i et nytt partnerskap som heter STOS Fastigheter. Dette selskapet skal arbeide med boligutvikling i et joint venture med en av Sveriges største boligprodusenter, Lindbäcks Bygg



Halgrim Thon



Dronningens gate 6, Oslo, hvor Hathon har kontor

Eiendoms — portefølje



Hausmannsgate 21, Oslo

- Areal: 10 493 m²
- Eierandel: 100 %
- Type: Kontor



Calmeyers gate 12, Oslo

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



Rådhusgata 2, Oslo

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



Haugesundgate 27, Stavanger

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



Risavika Havnering 224, Sola

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



Åsenveien 12, Ski

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



Moerveien 10, Ås

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



Ås Sentrum Øst, Ås

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

Eiendoms — portefølje



Torvet, Tønsberg

- Areal: 5 968 m²
- Eierandel: 100 %
- Type: Forretning/kontor
- Torvet 1, Øvre Langgate 40-42, Storgaten 35-37



Södra Hamnen, Lysekil, Sverige

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



Norra Hamnen, Lysekil, Sverige

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



Sveanor Fastigheter, Sverige

- Areal: 200 000 m²
- Eierandel: 20 %
- Type: Prosjekter/utvikling innenfor Life Science



Weidekampsgade 12-14-16, København

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



Mitchells gade/Hambros gade, København

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



Utstillingsplassen Eiendom

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

Eiendoms — portefølje

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



Bankveien 11 og 14, Asker

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



Øvre Slottsgate 15B, Oslo

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



Dronningens gate 6, Oslo

- Areal: 2 776 m²
- Eierandel: 100 %
- Type: Forretning/kontor



Durudveien 37/39, Bærum

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



Camilla Collets vei 11 A og B, Oslo

- Areal: 1 090 m²
- Type: Forretning/bolig



Lindens Torg, Kungsbacka, Sverige

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

Styret



Halgrim Thon

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



Olav Engebret Thon

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



Odd Gunnar Sollien

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



Jon Erik Garås

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



Hathon støtter skiskyttertalenter

Team Mesterbakeren skal være Norges beste private skiskytterteam, satt sammen av løperne som puster Skiskytterforbundets elitelandslag i nakken. Teamet skal rekruttere løpere til Skiskytterforbundets elitelag. Dette er et samarbeidsprosjekt mellom klubbene Vingrom, Kvam langrenn - og skiskyttarklubb, Birkenes, Geilo, Vingelen og Os.

Årsberetning 2016

Virksomhetens art

Hathon Holding AS er et privateid aksjeselskap 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. Selskapet deltar også i andre selskaper med lignende virksomhet og er sentralt lokalisert i Oslo.

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

Rettvisende oversikt

Morselskap

Morselskapets årsresultat i 2016 er totalt sett noe i underkant av årsresultatet i 2015. Driftsinntektene består av administrasjonshonorarer fra datterselskapene. De er noe høyere enn i fjor grunnet høyere allokering av felleskostnader til datterselskapene. Netto finansinntekter er lavere i 2016 sammenlignet med 2015. Dette skyldes hovedsakelig at det i 2015 var en valutagevinst på 15 526 tusen kroner, mens det i 2016 var et valutatap på 13 260 tusen kroner. Videre er nedskrivning av uoterte aksjeinvesteringer noe høyere i 2016. I motsatt retning trekker høyere utdeling fra datterselskapene og positiv verdijustering av børsnoterte aksjer på 8 491 tusen kroner, som i det vesentligste gjelder aksjer i Norsk Hydro.

Morselskapets egenkapital har styrket seg som følge av et positivt årsresultat. Total egenkapital pr. 31.12.16 var 319 478 tusen kroner og egenkapitalandelen var på 37 % mot 38 % i 2015. De største endringene i balansen er at

kortsiktige fordringer har økt på grunn av høyere fordringer på datterselskapene, herunder avsatt konsernbidrag. Videre har børsnoterte aksjer økt, dels på grunn av nyinvesteringer og dels på grunn av urealisert verdiøkning. Samlet gjeld til kredittinstitusjoner har økt på grunn av at morselskapet har refinansiert et lån i et datterselskap.

Andelen av gjelden til kredittinstitusjoner som er langsiktig (det vil si forfall senere enn ett år etter balansedagen) er vesentlig lavere enn i 2015 på grunn av forfallsstrukturen på lånene. Morselskapets gjeld består i stor grad av enkeltlån som refinansieres med 1 til 2 års mellomrom.

Morselskapets kontantstrømoppstilling viser at selskapets investeringsaktiviteter i 2016 har gitt negativ kontantstrøm. Dette skyldes hovedsakelig kjøp av aksjer. Forskjell mellom driftsresultat og kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter skyldes inntektsførte, ikke mottatte utdelinger og renter samt urealiserte valuta- og verdiendringer. Selskapets kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter er positiv som følge av økning av lån i morselskapet i forbindelse med refinansiering av et lån i et datterselskap. Nedbetalingen av kortsiktig gjeld gjelder i hovedsak nedbetaling av gjeld fra morselskapet til samme datterselskap. Kontantbeholdningen for morselskapet er som følge av de nevnte endringene noe lavere enn i 2015. I tillegg har morselskapet 1 million kroner tilgjengelig på ubenyttet kassakreditt ved årsskiftet.

Konsern

Konsernets leieinntekter er på omlag samme nivå som i 2015. Bakgrunnen er indeksregulering som har trukket opp, mens noe høyere ledighet har trukket ned. Lønnskostnader er noe opp, på grunn av en ny stilling. Avskrivninger er noe høyere i 2016 enn i 2015 på grunn av nye investeringer,

dels fra 2015, som har fått full effekt i 2016. Andre driftskostnader er noe opp. Totalt sett har dette resultert i et noe lavere driftsresultat i 2016 sammenlignet med 2015.

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

Konsernets egenkapital har styrket seg noe som følge av et positivt årsresultat. I motsatt retning trekker utbytte og en negativ omregningsdifferanse (valutaeffekt) ved konsolidering av utenlandske datterselskaper og tilknyttede selskaper. Varige driftsmidler har blitt redusert, hovedsakelig som følge av avskrivninger. I motsatt retning trekker investeringer i eksisterende bygg. Øvrige balanseposter er uten betydelige endringer fra fjoråret utover det som følger av endringer i mor.

Konsernets kontantstrømoppstilling viser at operasjonelle aktiviteter genererte en kontantstrøm på 26 392 tusen kroner i 2016. Dette er vesentlig høyere enn i 2015. Hovedårsaken til økningen er at det ikke ble betalt skatt i 2016 fordi konsernet unntaksvis ikke var i skatteposisjon. Fremover vil det måtte påregnes at konsernet er i skatteposisjon. Avvik mellom kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter og driftsresultat skyldes særlig urealiserte valutaendringer, renteinntekter som ikke er mottatt enda, rentekostnader og resultatandel i tilknyttet selskap som ikke har kontanteffekt. Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter er tilstrekkelig til et investeringsnivå som minst bevarer verdien av den nåværende eiendomsporteføljen. Ved større oppgraderinger, nybygg og kjøp vil det kunne være behov for fremmedkapital.

Netto investeringsaktiviteter gir i år negativ kontantstrøm som følge av investeringer i aksjer. Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter er negativ, hovedsakelig på grunn av utbetaling av avdrag på gjeld og utbytte. Kontantbeholdningen for konsernet er redusert i forhold til 2015, og er 404 tusen kroner ved utgangen av 2016. Av dette er bundne bankinnskudd 301 tusen kroner, men konsernet hadde også 1 million kroner tilgjengelig i trekkrettighet ved årets slutt. Normalt har konsernet noe mer likviditetsbuffer enn situasjonen ved årsslutt, men den børsnoterte aksjeporteføljen anses som en del av likviditetsbeholdningen ved den løpende likviditetsstyringen. Når man tar hensyn til denne, er det er mer enn tilstrekkelig kapital tilgjengelig for å dekke det løpende likviditetsbehovet, også ved årsslutt.

Styret mener at regnskapet 2016 gir en rettvise oversikt over selskapets og konsernets utvikling, resultatet og stilling.

Finansiell risiko

Markedsrisiko

Morselskapet har investert i både markedsbaserte og andre aksjer og er således eksponert mot verdisvingninger som følge av den generelle utviklingen og fremtidsutsiktene i norsk og internasjonal økonomi. Det foretas løpende vurderinger av den til enhver tid gjeldende eksponeringen for å påse at den er på et forsvarlig nivå. Morselskapet inngår enkelte terminkontrakter på valuta og er eksponert for virkelig verdiendringer på disse. Se note 10 for mer informasjon.

Konsernet er hovedsakelig eksponert mot risiko knyttet til eiendomsmarkedet, når det gjelder leienivåer og yield-nivåer i Norge, Sverige og Danmark. Risikoen reduseres ved at eiendommene har sentral beliggenhet tilknyttet offentlig kommunikasjon. Konsernet har også en

investeringsportefølje i flere forskjellige bransjer hvor risikoen totalt sett er konjunkturbasert. Det foretas løpende vurderinger av den til enhver tid gjeldende eksponeringen for å påse at den er på et forsvarlig nivå.

Videre er morselskapet og konsernet eksponert for valutarisiko gjennom sine investeringer i Sverige og Danmark. I 2014 og 2015 ble det resultatført betydelige valutagevinster. I 2016 har imidlertid store deler av denne gevinsten reversert, se note 12. Valutamarkedet er volatilt av natur, og gevinstene kan øke igjen eller reversere ytterligere, avhengig av utviklingen i den norske kronen mot svenske og danske kroner. Deler av kursendringen påvirker resultatet (utlån i valuta). Kursendringen påvirker også egenkapitalen i konsernet direkte (omregningsdifferanse på egenkapitalinvestering i utenlandsk datter og tilknyttet selskap).

Kredittrisiko

Morselskapet er eksponert mot kredittrisiko gjennom utlån til datter- og tilknyttede selskaper, samt andre. Det foretas løpende kredittvurderinger ved utlån som reduserer risikoen for at fordringer ikke blir tilbakebetalt. Morselskapet er videre eksponert mot endringer i rentene som følge av ekstern lånefinansiering. For å redusere denne risikoen er det foretatt rentesikring på deler av morselskapets eksterne gjeld.

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

Konsernet er videre eksponert mot endringer i rentene som følge av ekstern lånefinansiering. For å redusere denne risikoen er det foretatt rentesikring på deler av konsernets eksterne gjeld. Den virkelige verdien av morselskapets og konsernets rentesikringsavtaler er negativ på balansedagen. Se note 10 for ytterligere informasjon.

Likviditetsrisiko

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

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

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapsloven § 3-3 bekreftes det at forutsetningen for fortsatt drift er til stede. Til grunn for antakelsen ligger selskapets soliditet og resultatprognoser for 2016.

Arbeidsmiljø og likestilling

Morselskapet og konsernet hadde 7 ansatte ved utgangen av 2016. Styret anser arbeidsmiljøet for godt og det er ikke iverksatt spesielle tiltak av betydning for arbeidsmiljøet. Sykefraværet har i 2016 vært helt ubetydelig. Det har ikke oppstått skader eller ulykker i perioden, og det er heller ikke avdekket svakheter ved de ansattes sikkerhet eller arbeidsmiljøet for øvrig.

De ansatte var fordelt på 3 kvinner og 4 menn. Styret har ut fra en vurdering av antall ansatte og stillingskategorier ikke funnet det nødvendig å iverksette spesielle tiltak. Styret består av fire menn.

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

Ytre miljø

Morselskapets virksomhet forurensar ikke det ytre miljø i nevneverdig grad.

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

Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Morselskapet eller konsernet har ingen forsknings- eller utviklingsaktiviteter.

Redegjørelse for foretakets utsikter

I årsberetningen til regnskapet for 2015 forventet styret at 2016 skulle bli et godt år og styret er tilfreds med at utviklingen ble i tråd med forventningene.

Konsernet har hatt en god start i 2017 og forventer at året skal bli godt. Selskapet arbeider med enkelte store

eiendomsprosjekter som forventes å gi god inntjening for selskapet de kommende årene. Ved vurdering av fremtidige forhold vil det alltid være en iboende usikkerhet. Konsernet har økt sin eiendomssatsning i Sverige og Danmark de siste årene. Hovedsakelig vil konsernet konsentrere sine investeringer mot regionen Oslo, Göteborg, Stockholm og København.

Andre forhold

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

Årsresultat og disponeringer

Overskuddet i Hathon Holding AS på 28 099 tusen kroner foreslås disponert som følger. Oversikten inkluderer et tilleggsutbytte basert på 2015-regnskapet som ble utdelt i desember 2016.

Utbytte	15 000	tusen kroner
Overføringer annen egenkapital	13 099	tusen kroner

Oslo, 27. mars 2017
Styret for Hathon Holding AS



Halgrim Thon



Olav Engebret Thon



Odd Gunnar Sollien



Jon Erik Garås

Regnskap

RESULTATREGNSKAP	20
BALANSE	21
EGENKAPITALOPPSTILLING	24
KONTANTSTRØMOPPSTILLING	25
 NOTER TIL REGNSKAPSRAPPORTERING	
NOTE 1 Regnskapsprinsipper	28
NOTE 2 Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor	31
NOTE 3 Aksjekapital og aksjonærinformasjon	32
NOTE 4 Salgsinntekter	32
NOTE 5 Datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet	33
NOTE 6 Tilknyttet selskap etter egenkapitalmetoden (konsern)	34
NOTE 7 Aksjer og andeler i andre selskaper	35
NOTE 8 Børsnoterte aksjer og andre investeringer	35
NOTE 9 Varige driftsmidler	36
NOTE 10 Finansiell markedsrisiko	37
NOTE 11 Pantsettelser og kausjon	38
NOTE 12 Annen finansinntekt og finanskostnad	39
NOTE 13 Bankinnskudd	39
NOTE 14 Nærstående parter	40
NOTE 15 Fordringer og gjeld	41
NOTE 16 Skatt	42
 REVISORS BERETNING	44

Resultatregnskap

Morselskap				Konsern	
2016	2015	Beløp vises i tusen kr	Note	2016	2015
Driftsinntekter					
0	0	Leieinntekt		59 350	59 486
7 082	5 251	Annen driftsinntekt	14	654	332
7 082	5 251	Sum driftsinntekter	4	60 003	59 818
Driftskostnader					
-5 221	-4 366	Lønnskostnad	2	-5 691	-4 817
-92	-80	Avskrivning	9	-13 644	-12 458
-6 504	-4 847	Annen driftskostnad	2, 14	-14 467	-13 704
-11 817	-9 293	Sum driftskostnader		-33 802	-30 979
-4 735	-4 042	Driftsresultat		26 201	28 839
Finansinntekter og -kostnader					
55 340	40 637	Inntekt på investering i DS, TS og FKV	6	23 464	7 414
2 016	3 045	Renteinntekt fra konsernforetak		0	0
9 814	25 485	Annen finansinntekt	10, 12	9 822	25 573
8 491	-3 437	Virkelig verdiendr. finansielle instrumenter	8	8 491	-3 437
-11 505	-6 283	Nedskrivning fin. eiendeler		-11 505	-6 283
-214	-393	Rentekostnad til konsernforetak		0	0
-30 017	-15 649	Annen finanskostnad	10, 12	-31 496	-19 455
33 926	43 406	Netto finansposter		-1 223	3 812
29 191	39 364	Resultat før skattekostnad		24 978	32 651
-1 091	-8 585	Skattekostnad	16	-880	-7 936
28 099	30 779	Årsresultat		24 098	24 715
Fordeling					
		Majoritetsinteresser		24 098	24 907
		Minoritetsinteresser		0	-192
Overføringer og disponeringer					
15 000	15 000	Tilleggsutbytte			
13 099	15 779	Overføringer annen egenkapital			
28 099	30 779	Sum disponert			

Balanse pr. 31. desember

Morselskap			Note	Konsern	
2016	2015	Beløp vises i tusen kr		2016	2015
Varige driftsmidler					
6 439	7 533	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	9, 11	515 237	525 194
1 158	1 137	Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	9	1 916	2 545
7 597	8 670	Sum varige driftsmidler		517 153	527 739
Finansielle anleggsmidler					
296 905	293 659	Investeringer i datterselskap	5	0	0
14 814	12 805	Lån til foretak i samme konsern		0	0
92 506	92 407	Investeringer i tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	5, 6	91 622	81 218
182 945	198 555	Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		182 945	198 555
85 014	86 038	Investeringer i aksjer og andeler	7	85 014	86 038
3 826	2 971	Andre langsiktige fordringer	2, 15	3 826	2 971
676 009	686 434	Sum finansielle anleggsmidler		363 407	368 781
683 606	695 104	Sum anleggsmidler		880 559	896 520
Omløpsmidler					
Fordringer					
106	0	Kundefordringer		1 091	742
131 941	80 682	Andre kortsiktige fordringer	15	1 321	2 847
132 047	80 682	Sum fordringer		2 412	3 589
Investeringer					
38 562	26 399	Markedsbaserte aksjer	8	38 562	26 399
2 336	3 483	Andre finansielle instrumenter	8, 10	2 336	3 483
40 899	29 882	Sum investeringer		40 899	29 882
301	2 467	Bankinnskudd	13	404	3 153
173 247	113 031	Sum omløpsmidler		43 714	36 625
856 853	808 135	Sum eiendeler		924 273	933 144

Balanse pr. 31. desember

Morselskap				Konsern	
2016	2015	Beløp vises i tusen kr	Note	2016	2015
Egenkapital					
Innskutt egenkapital					
2 995	2 995	Aksjekapital	3	2 995	2 995
113 621	113 621	Overkurs		113 621	113 621
116 617	116 617	Sum innskutt egenkapital		116 617	116 617
Opptjent egenkapital					
202 861	189 762	Annen egenkapital		228 814	224 849
202 861	189 762	Sum opptjent egenkapital		228 814	224 849
319 478	306 379	Sum egenkapital		345 431	341 465
Gjeld					
Avsetninger for forpliktelser					
5 923	7 857	Utsatt skatt	16	32 883	33 946
5 923	7 857	Sum avsetning for forpliktelser		32 883	33 946
Annen langsiktig gjeld					
81 850	225 325	Gjeld til kredittinstitusjoner	11, 15	94 406	276 378
81 850	225 325	Sum annen langsiktig gjeld		94 406	276 378
Kortsiktig gjeld					
397 811	193 610	Gjeld til kredittinstitusjoner	11	399 485	229 442
146	36	Leverandørgjeld		2 476	4 385
1 942	0	Betalbar skatt	16	1 942	0
507	398	Skyldige offentlige avgifter	13	558	847
49 195	74 531	Annen kortsiktig gjeld	15	47 093	46 681
449 601	268 575	Sum kortsiktig gjeld		451 553	281 355
537 375	501 756	Sum gjeld		578 843	591 679
856 853	808 135	Sum egenkapital og gjeld		924 273	933 144

Oslo, 27. mars 2017
Styret for Hathon Holding AS



Hågrim Thon



Olav Engbret Thon



Odd Gunnar Sollien



Jon Erik Garås

Egenkapitaloppstilling

Morselskap				
	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2015	2 995	113 621	173 983	290 599
Årsresultat 2015	0	0	30 779	30 779
Tilleggsutbytte utdelt i 2015	0	0	-15 000	-15 000
Egenkapital 31.12.2015	2 995	113 621	189 762	306 379
Årsresultat 2016	0	0	28 099	28 099
Tilleggsutbytte utdelt i 2016	0	0	-15 000	-15 000
Egenkapital 31.12.2016	2 995	113 621	202 861	319 478

Konsern						
	Aksje- kapital	Overkurs	Omregnings- differanse	Annen egenkapital	Minoritet	Sum
Egenkapital 01.01.2015	2 995	113 621	9 151	205 291	-1 087	329 971
Årsresultat 2015	0	0	0	24 907	-192	24 715
Tilleggsutbytte utdelt i 2015	0	0	0	-15 000	0	-15 000
Kjøp av aksjer i datterselskap	0	0	0	-4 164	1 279	-2 884
Årets valutaeffekt	0	0	3 979	0	0	3 979
Andre endringer	0	0	0	685	0	685
Egenkapital 31.12.2015	2 995	113 621	13 130	211 719	0	341 465
Årsresultat 2016	0	0	0	24 098	0	24 098
Tilleggsutbytte utdelt i 2016	0	0	0	-15 000	0	-15 000
Årets valutaeffekt	0	0	-5 097	0	0	-5 097
Andre endringer	0	0	0	-36	0	-36
Egenkapital 31.12.2016	2 995	113 621	8 033	220 781	0	345 431

Kontantstrømoppstilling

Morselskap		Beløp vises i tusen kr	Note	Konsern	
2016	2015			2016	2015
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter					
28 099	39 364	Resultat før skattekostnad		24 978	32 651
-55 340	-40 637	Resultatandel i datterselskap/tilknyttet selskap		-23 464	-7 414
0	-3 351	Periodens betalte skatt	16	0	-8 310
294	0	Tap ved salg av anleggsmidler		294	0
92	80	Avskrivninger og nedskrivninger	9	13 644	12 458
3 918	10 337	Urealiserte verdiendringer	7,8	3 918	10 337
4	44	Endring i kundefordringer og leverandørgjeld		-2 257	-713
12 941	-14 294	Urealiserte valutakursendringer	10	14 467	-15 854
-433	-4 495	Poster klassifisert som investerings-/finansieringsaktiviteter	5-9	-433	-4 179
-6 231	-7 164	Påløpte renteinntekter		-4 429	-6 890
118	1 352	Endring i andre tidsavgrensningsposter		-325	893
-16 538	-18 765	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		26 392	12 979
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter					
688	-244	Kjøp/salg av varige driftsmidler	9	-6 620	-15 102
1 610	36 957	Inn-/utbetalinger utlån	15	9 065	28 230
-16 071	-6 098	Kjøp/salg av aksjer o.l.	5-8	-16 071	-11 703
11 002	12 010	Mottatt utbytte		11 002	12 010
-2 772	42 626	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-2 624	13 436
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter					
-26 574	-25 308	Inn-/utbetalinger kortsiktig gjeld		2 420	-17 250
54 675	21 525	Inn-/utbetalinger gjeld kredittinst.	15	-17 981	10 442
6 051	-2 840	Netto endring i kassekreditt		6 051	-2 840
-17 008	-15 000	Utbetalinger av utbytte		-17 008	-15 000
17 144	-21 623	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		-26 518	-24 647
-2 166	2 237	Netto endring i likvider i året		-2 750	1 767
2 467	230	Bankinnskudd per 01.01		3 153	1 386
301	2 467	Bankinnskudd per. 31.12		404	3 153

Torvet i Tønsberg. Disse tre
byggene er eid av Hathon
fra 2015.





Noter til regnskapet for 2016

Beløp vises i tusen kr

Note 1

Regnskapsprinsipper

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

Konsolidering

Konsernregnskapet omfatter morselskapet Hathon Holding AS og datterselskapene Hausmannsgate 21 AS, Rådhusgata 2 Oslo AS, Moerveien 10 AS, Haugesundgate 27 AS, Risavika Havnering 224 AS, Torvet 1 AS, Åsenveien 12 AS, Gren Forlag AS og Gullmaren Egendoms AB. Minoritetsinteresser inngår i konsernets egenkapital. Konsernregnskapet er utarbeidet som om konsernet var en økonomisk enhet. Transaksjoner og mellomværende mellom selskapene i konsernet er eliminert. Konsernregnskapet er utarbeidet etter ensartede prinsipper, ved at datterselskapet følger de samme regnskapsprinsipper som morselskapet.

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

Tilknyttede selskaper er enheter hvor konsernet har betydelig (men ikke bestemmende) innflytelse, over den finansielle og operasjonelle styringen (normalt ved eierandel på mellom 20 % og 50 %). Konsernregnskapet inkluderer konsernets andel av resultat fra tilknyttede selskaper regns-

kapsført etter egenkapitalmetoden fra det tidspunktet betydelig innflytelse oppnås og inntil slik innflytelse opphører.

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

Felleskontrollert virksomhet vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet og egenkapitalmetoden i konsernregnskapet.

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

Datterselskap/tilknyttet selskap

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

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

Inntekter

Leieinntekter inntektsføres i takt med utleieperioden, felleskostnader knyttet til utleie nettoføres. Nettoføring av felleskostnader gjøres ved at omsetning knyttet til viderefakturerte felleskostnader presenteres som reduksjon i kostnader.

Øvrige inntekter inntektsføres når de er opptjent.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

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

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

Valuta

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

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

Kortsiktige plasseringer og finansielle instrumenter

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

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

Terminkontrakter på valuta vurderes til virkelig verdi. Verdiendring resultatføres.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere.

Leasing / leieavtaler

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 eien-

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

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

Kontantstrømoppstilling

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

Bruk av estimater

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

Note 2

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

Morselskap			Konsern	
2016	2015	Lønnskostnader	2016	2015
4 672	3 983	Lønninger	4 672	3 983
710	588	Arbeidsgiveravgift	710	588
142	114	Pensjonskostnader	142	114
168	132	Andre ytelser	168	132
-472	-451	Viderebelastede kostnader	-2	0
5 221	4 366	Sum	5 691	4 817
4	4	Gjennomsnittlig antall årsverk	4	4

Morselskap og konsern

Ytelser til ledende personer

	Daglig leder	Styret
Lønn	1 319	75
Pensjonsutgifter	40	0
Annen godtgjørelse	2	0

Lønnsinformasjonen over for daglig leder gjelder Halgrim Thon som var daglig leder i 2016. Ny daglig leder Olav Engebret Thon tiltrådte ved årsskiftet 2016/2017. Ingen ledende personer har avtaler om bonus eller særskilt vederlag ved opphør av ansettelsesforhold.

Lån til ansatte

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

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

Morselskap			Konsern	
2016	2015	Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:	2016	2015
245	262	Lovpålagt revisjon	474	542
0	0	Andre attestasjonstjenester	39	8
0	0	Skatterådgivning	93	14
0	6	Andre tjenester	97	22
245	268	Sum	702	587

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

Note 3

Aksjekapital og aksjonærinformasjon

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

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

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

Note 4

Salgsinntekter

Morselskap		Konsern		
2016	2015	2016	2015	
<i>Pr. virksomhetsområde</i>				
7 082	5 251	Administrasjonshonorar	0	0
0	0	Utleie av fast eiendom	59 350	59 486
0	0	Annen virksomhet	654	332
7 082	5 251		60 003	59 818
<i>Geografisk fordeling</i>				
7 082	5 251	Norge	59 515	59 818
0	0	Sverige	489	0
7 082	5 251		60 003	59 818

Note 5

Datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet

Datterselskap

Selskap	Kontor	Eier- /stemmeandel	Resultat 2016	Egenkapital pr 31.12	Bokført verdi pr. 31.12
Gren Forlag AS	Oslo	100 %	-140	932	629
Torvet 1 AS	Oslo	100 %	-596	7 078	49 711
Hausmannsgate 21 AS	Oslo	100 %	11 990	96 386	51 211
Rådhusgata 2 Oslo AS	Oslo	100 %	5 607	40 457	30 016
Haugesundgate 27 AS	Oslo	100 %	4 476	47 625	32 586
Risavika Havnering 224 AS	Oslo	100 %	666	43 988	41 653
Åsenveien 12 AS	Oslo	100 %	2 428	21 916	34 467
Moerveien 10 AS	Oslo	100 %	1 004	7 425	33 880
Gullmaren Egendoms AB	Lysekil, Sverige	100 %	-3 384	2 337	22 752
			22 051	268 144	296 905

I løpet av året har Torvet 1 ANS og Tunsberg Forum AS fusjonert til Torvet 1 AS.

Tilknyttet/felleskontrollert selskap

Selskap	Kontor	Eier-/ stemmeandel	Resultat 2016	Egenkapital pr. 31.12	Bokført verdi pr. 31.12
Ås Sentrum Øst AS	Oslo	40 %	3 240	40 873	8 421
Norra Hamnen i Lysekil AB	Lysekil, Sverige	49 %	-5 882	-191	18 867
Sveanor Fastigheter AB	Stockholm, Sverige	20 %	132 439	128 831	147
STOS Fastigheter AB	Stockholm, Sverige	30 %	-235	96	99
Langebros Eiendom ApS	København, Danmark	50 %	-2 704	85 315	64 972
					92 506

Resultat og egenkapital er oppgitt i norske kroner med

100 % av de verdiene som er lagt til grunn i konsolideringen før eliminerings.

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

Note 6

Tilknyttet selskap etter egenkapitalmetoden (konsern)

Konsern			
<i>Investering etter egenkapitalmetoden</i>			
<i>Merverdianalyse</i>	Ås Sentrum Øst	Norra Hamnen i Lysekil	Langebros Eiendom
Balanseført EK på kjøpstidspunktet	8 421	12 597	64 972
Henførbare merverdi	0	6 270	0
Anskaffelseskost*	8 421	18 867	64 972
Beregning av årets resultatandel			
Andel årets resultat	1 281	-2 882	-1 352
Årets resultatandel	1 281	-2 882	-1 352
Beregning av balanseført verdi pr 31.12.2016			
Inngående balanse 01.01.2016	15 068	10 587	52 835
Årets resultatandel	1 281	-2 882	-1 352
Utbytte/kapitalendringer	0	0	-6 234
Omregningsdifferanse	0	-884	-2 591
Utgående balanse 31.12.2016	16 349	6 821	42 658
Uavskrevet merverdi pr 31.12.2016			
		6 915	
<i>Merverdianalyse</i>	Sveanor Fastigheter	STOS Fastigheter	Sum
Balanseført EK på kjøpstidspunktet	147	99	86 236
Henførbare merverdi	0	0	6 270
Anskaffelseskost*	147	99	92 506
Beregning av årets resultatandel			
Andel årets resultat	26 487	-70	23 464
Årets resultatandel	26 487	-70	23 464
Beregning av balanseført verdi pr 31.12.2016			
Inngående balanse 01.01.2016	2 729	0	81 218
Årets resultatandel	26 487	-70	23 464
Utbytte/kapitalendringer	-2 273	99	-8 409
Omregningsdifferanse	-1 176	0	-4 650
Utgående balanse 31.12.2016	25 766	29	91 622

Uavskrevet merverdi overstiger merverdi i anskaffelseskost på grunn av valutajustering.

*Anskaffelseskost er justert med tilleggs- og tilbakebetalinger

Note 7

Aksjer og andeler i andre selskaper

Selskap	Anskaff.kost	Bokført verdi
Utstillingsplassen Eiendom	33 334	33 334
Sonitor Technologies	14 682	9 886
Berlin Property Invest	9 800	9 800
Hallingdal Feriepark Eiendom	8 888	8 888
PRE Eiendomsinvest Tyskland	9 612	3 027
Andre investeringer	30 577	20 080
	106 892	85 014

Note 8

Børsnoterte aksjer og andre investeringer

	2016	2015
Resultatført urealisert verdiendring i perioden gevinst (+)/ tap (-)	8 024	-4 215

Børsnoterte aksjer			
	Anskaffelseskost	Urealisert gevinst/tap	Markedsverdi/ bokført verdi
Norsk Hydro ASA	27 986	7 119	35 105
Borregaard ASA	1 110	1 002	2 112
Hexagon Composites ASA	1 187	158	1 345
	30 283	8 279	38 562

Andre finansielle instrumenter			
	Anskaffelseskost	Urealisert gevinst/tap	Sum Markedsverdi/ bokført verdi
Warrants	4 025	-2 156	1 869
Valutateterminer		467	467
	4 025	-1 689	2 336

Note 9

Varige driftsmidler

Morselskap	Anlegg under utførelse	Bygninger og annenfast eiendom	Tomter	Driftsløsøre, inventar, kunst og lignende	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	0	6 439	1 094	1 229	8 761
Tilgang	0	0	0	112	112
Avgang	0	0	-1 094	0	-1 094
Anskaffelseskost 31.12.	0	6 439	0	1 341	7 780
Akk.avskrivning 31.12.	0	0	0	-183	-183
Balanseført pr. 31.12.	0	6 439	0	1 158	7 597
Årets avskrivninger	0	0	0	92	92
Økonomisk levetid		Evig	Evig	Evig/5 år	
Avskrivningsplan				Lineær	

Konsern	Anlegg under utførelse	Bygninger og annenfast eiendom	Tomter	Driftsløsøre, inventar, kunst og lignende	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	5 531	555 496	44 082	6 957	612 067
Valutajustering ansk. kost	-357	-3 338	-426	-527	-4 647
Justert anskaffelseskost	5 174	552 159	43 656	6 431	607 420
Tilgang	5 411	1 897	0	112	7 420
Avgang	0	0	-1 094	0	-1 094
Anskaffelseskost 31.12.	10 585	554 055	42 563	6 543	613 746
Akk.avskrivning 31.12.	0	-91 966	0	-4 627	-96 594
Balanseført pr. 31.12.	10 585	462 089	42 563	1 916	517 153
Årets avskrivninger	0	13 018	0	626	13 644
Økonomisk levetid		50-100 år	Evig	Evig/5-10 år	
Avskrivningsplan		Lineær		Lineær	

Note 10

Finansiell markedsrisiko

Morselskap

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

Renterisiko

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

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

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

Valutarisiko

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

Prisrisiko

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

Morselskap			Konsern		
2016	2015		2016	2015	
<i>Virkelig verdi av rentebytteavtaler</i>					
-547	-1 044	5,3 % 10 MNOK forf. 03.04.18	-547	-1 044	
-4 700	-5 920	3,9 % 40 MNOK forf. 22.09.21	-4 700	-5 920	
-7 500	-8 338	3,5 % 50 MNOK forf. 21.05.25	-7 500	-8 338	
0	-227	3,5 % 32 MNOK forf. 13.01.16	0	-227	
464	0	1,7 % 100 MNOK forf. 04.02.26	464	0	
0	0	4,2 % 177 MDKK forf. 30.12.18	-15 143	-22 349	
0	0	3,4 % 53 MSEK forf. 06.04.21	-8 201	-8 977	
-12 283	-15 529		-35 627	-46 856	
<i>Virkelig verdi av valutaterminer</i>					
	-942	3 MEUR 9,26 forf. 08.03.16	0	-942	
467	0	3 MEUR 9,26 forf. 09.03.17	467	0	
467	-942		467	-942	
<i>Utlån i valuta (presentert i norske kroner)</i>					
52 219	64 253	Svenske kroner	37 406	51 448	
146 496	148 727	Danske kroner	146 496	148 727	
198 716	212 980		183 902	200 175	

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

Note II

Pantsettels og kausjon

Morselskap		Pantsatte eiendeler	Konsern	
2016	2015		2016	2015
0	0	Varige driftsmidler	509 556	519 069

Morselskap		Gjeld som er sikret med pant	Konsern	
2016	2015		2016	2015
81 850	225 325	Langsiktig gjeld	94 406	276 378
397 811	193 610	Kortsiktig gjeld	399 485	229 442
479 661	418 935	Sum	493 890	505 820

Morselskap		Kausjonsansvar	Konsern	
2016	2015		2016	2015
8 000	8 000	Ås Sentrum Øst AS	8 000	8 000
216	216	Cupp Computing AS	216	216
14 230	17 514	Gullmaren Egendoms AB	0	0
22 446	25 730	Sum	8 216	8 216

Note 12

Annen finansinntekt og finanskostnad

Morselskap		Konsern	
2016	2015	2016	2015
<i>Annen finansinntekt</i>			
4 800	7 203	4 808	7 271
0	15 526	0	15 526
2 356	2 041	2 356	2 041
2 495	607	2 495	607
163	108	163	128
9 814	25 485	9 822	25 573
<i>Annen finanskostnad</i>			
14 335	14 733	15 766	18 482
13 260	147	13 260	148
2 271	68	2 271	68
150	700	198	757
30 017	15 649	31 496	19 455

Note 13

Bankinnskudd

	2016
Bundne skattetreksmidler utgjør	301

Note 14

Nærstående parter

Morselskap

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

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

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

Se note 15 Fordringer og gjeld for mellomværende med nærstående selskap, samt balanseoppstillingen for utlån til tilknyttede/felleskontrollerte selskap.

Morselskap			Konsern	
2016	2015		2016	2015
<i>Transaksjoner med nærstående</i>				
212	0	Kostnader fordelt fra Hathon Holding til Øvre Holding	212	0
-2 026	-2 581	Kostnader fordelt fra Øvre Holding til Hathon Holding	-2 026	-2 581
6 810	5 220	Administrasjonshonorar fakturert fra Hathon Holding til datterselskap	0	0
-861	-550	Husleie fra Dronningens gate 6 AS	-861	-550
4 671	6 877	Renteinntekter fra tilknyttede/ felleskontrollerte selskap	4 671	6 877
-740	-932	Rentekostnader til nærstående/eiere	-740	-932

Inntekter er angitt med positive beløp, kostnader med negative beløp

Leiebeløpet over er eks. mva og felleskostnader. Utleier er Dronningens gate 6 AS, som er eid av det samarbeidende selskapet Øvre Holding AS.

Note 15

Fordringer og gjeld

Morselskap			Konsern	
2016	2015	Andre langsiktige fordringer (forfall over 1 år)	2016	2015
1 000	1 000	Utlån til ansatte	1 000	1 000
2 826	1 971	Andre utlån	2 826	1 972
3 826	2 971	Sum	3 826	2 972

Morselskap			Konsern	
2016	2015	Andre kortsiktige fordringer (forfall under 1 år)	2016	2015
84 882	51 433	Fordring på datterselskap i konsernkontoordning	0	0
46 833	27 814	Fordring på konsernbidrag	0	0
186	153	Forskuddsbetalte kostnader	531	153
0	0	Tilgode merverdiavgift	0	1 087
40	1 282	Andre fordringer	790	1 607
131 941	80 682	Sum	1 321	2 847

Morselskap			Konsern	
2016	2015	Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	2016	2015
67 900	208 900	Andel lån forfall mellom 1 og 5 år	74 596	250 375
13 950	16 425	Andel lån forfall over 5 år	19 809	26 003
81 850	225 325	Sum	94 406	276 378

Morselskap			Konsern	
2016	2015	Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	2016	2015
373 625	175 475	Andel lån forfall under 1 år	375 299	211 307
24 186	18 135	Kassakreditt (ramme 25 MNOK)	24 186	18 135
397 811	193 610	Sum	399 485	229 442

Morselskap			Konsern	
2016	2015	Annen kortsiktig gjeld (forfall under 1 år)	2016	2015
15 533	17 493	Vedtatt, ikke utbetalt utbytte	15 533	17 493
2 457	29 072	Gjeld til datterselskap i konsernkontoordning	0	0
4 328	0	Avsatt konsernbidrag	0	0
0	942	Valutaterminer	0	942
1 311	1 691	Påløpte renter	1 311	1 691
523	448	Feriepenger	523	448
20 788	20 788	Lån fra Øvre Holding AS	20 788	20 788
4 178	4 096	Lån fra Uppi Holding AS	4 178	4 096
0	0	Forskudd fra kunder	358	0
77	0	Andre påløpte kostnader	4 205	1 222
0	0	Annen kortsiktig gjeld	198	0
49 195	74 531	Sum	47 093	46 681

Note 16

Skatt

Morselskap			Konsern	
2016	2015	Årets skattekostnad fordeler seg på:	2016	2015
3 024	0	Betalbar skatt	1 942	160
-247		Årets skatteeffekt av endret skattesats	-1 370	
-1 686	8 585	Endring utsatt skatt	308	7 776
1 091	8 585	Årets totale skattekostnad	880	7 936

Morselskap			Konsern	
2016	2015	Beregning av årets skattegrunnlag:	2016	2015
29 191	39 364	Ordinært resultat før skattekostnad	24 978	32 651
186	2 290	Permanente forskjeller	186	2 309
0	4 279	Verdireduksjon finansielle instr. vurdert til virkelig verdi	0	4 279
10 563	6 283	Nedskrivning på aksjer og andre verdipapir	10 563	6 283
2 814	68	Regnskapsmessig tap realisasjon av aksjer og andre finansielle instrumenter	2 814	68
243	772	Skattepliktig gevinst aksjer	243	772
330	360	3% av skattefrie inntekter etter fritaksmetoden	330	360
-11 002	-12 010	Tilbakeføring av inntektsført utbytte	-2 495	-12 010
-46 833	-27 814	Resultatført konsernbidrag	0	0
0	0	Overskuddsandel av investering DS, TS og FKV	-23 464	-7 414
-8 491	-842	Verdiøkning finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi	-8 491	-842
-1 957	-3 461	Regnskapsmessig gev. realisasjon av aksjer og andre finansielle instrumenter	-1 957	-3 461
0	-100	Skattemessig underskudd på andel i selskap med deltakerfastsetting	0	-100
13 129	-37 012	Endring i midlertidige forskjeller	10 575	-38 884
-11 828	-27 824	Alminnelig inntekt	13 282	-15 989
-4 654	0	Anvendt fremførbart underskudd	-10 178	0
28 579	22 796	Mottatt konsernbidrag	0	0
-4 328	0	Ytet konsernbidrag	0	0
-0	0	Andre forskjeller	4 665	5 812
7 769	-5 029	Årets skattegrunnlag	7 769	-10 178
1 942	0	Betalbar skatt (25%) av årets skattegrunnlag	1 942	0

Morselskap			Konsern	
2016	2015	Oversikt over midlertidige forskjeller	2016	2015
52	58	Driftsmidler	113 395	110 898
23 862	36 844	Langsiktige fordringer og gjeld i valuta	23 862	36 844
-180	0	Utestående fordringer	-180	-74
-235	0	Gevinst- og tapskonto	-1 244	-1 261
23 499	36 902	Sum	135 833	146 407
467	-967	Aksjer og andre finansielle instrumenter mv	467	-967
535	520	Andeler i selskap med deltakerfastsetting	535	520
0	-5 029	Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	0	-10 178
24 501	31 426	Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	136 834	135 782
-180	0	Forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt/-skattefordel	-180	0
24 681	31 426	Sum	137 014	135 782
5 923	7 857	Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (24% for i år, 25% for i fjor)	32 883	33 946

Morselskap		Konsern	
2016	Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 25% av resultat før skatt	2016	
7 298	25% skatt av resultat før skatt	6 244	
70	Andre endringer og ikke balanseført utsatt skatt	70	
-6 030	Permanente forskjeller (25%)	-4 064	
-247	Årets skatteeffekt av endret skattesats	-1 370	
1 091	Beregnet skattekostnad	880	
3,7 %	Effektiv skattesats *)	4 %	
	*) Skattekostnad i forhold til resultat før skatt		



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Hathon Holding AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Hathon Holding AS' årsregnskap som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2016, resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2016, resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Hathon Holding AS per 31. desember 2016 og av selskapets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til konsernet Hathon Holding AS per 31. desember 2016 og av konsernets 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsberetningen, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.



Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi konkluderer med at den andre informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 feil.

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

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.



- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets eller konsernets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av regnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.
- innhenter vi tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis vedrørende den finansielle informasjonen til enhetene eller forretningsområdene i konsernet for å kunne gi uttrykk for en mening om det konsoliderte regnskapet. Vi er ansvarlige for å lede, følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen. Vi alene er ansvarlige for vår revisjonskonklusjon.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk



finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 6. april 2017
BDO AS


Steinar Andersen
Statsautorisert revisor

