

ÅRS — — RAPP — ORT 2017



Hathon





INN — — HOLD

Forord
Strategi
Eiendomsportefølje
Styret
Årsberetning
Regnskap
Revisors beretning



Forord

Hathon

Selskapet eies av Halgrim Thon og 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 eiendomskonsernet Øvre Holding som hovedsakelig har investeringer i Osloområdet.

2017 i korte trekk

2017 ble et svært godt år for Hathon, hvor en rekke forhold bidro positivt.

Innenfor eiendomsutvikling har vi realisert bygget Neo i partnerskapet Sveanor Fastigheter. Dette bygget er på 20 000 m² og er kjøpt av det svenske eiendomsselskapet Hemsö. Bygget er fullt utleid, hovedsakelig til Karolinska Institutet. Det skal også drives skole i lokalene.

Videre har vi inngått en leieavtale med Scandic. Vi skal, sammen med vår partner, bygge deres største hotell, som skal ligge i København. Det kommer til å hete Scandic

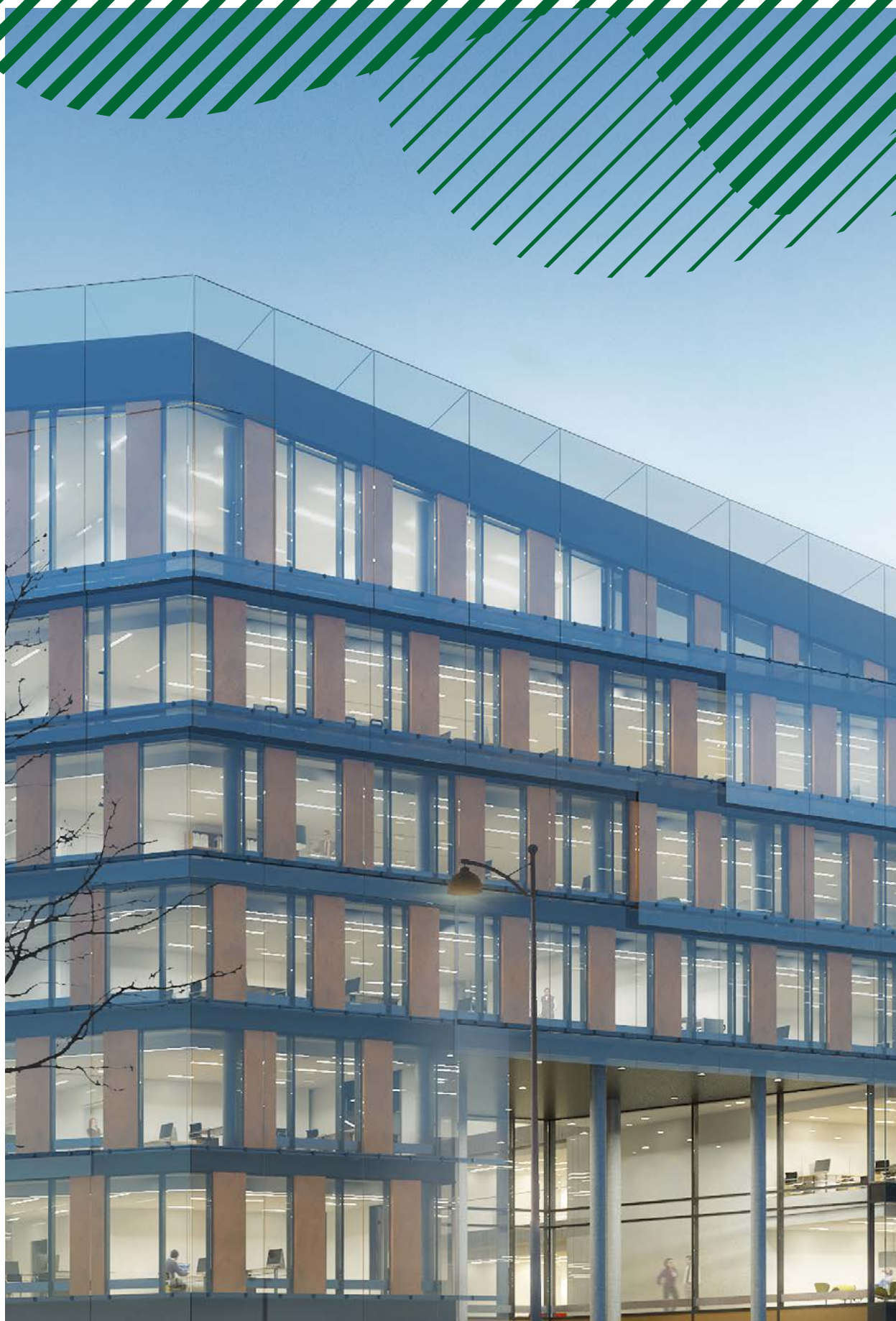
Copenhagen Spectrum og blir et flott hotellbygg med 632 rom, rett ved sentralstasjonen og tivoli. Det skal stå ferdig i 2021.

I Oslo totalrehabiliterer vi nå et bygg i Rådhusgaten, som skal bli NAF sitt nye hovedkontor. Vi gleder oss til å ønske NAF velkommen tilbake til sentrum i sitt nye NAF-hus i slutten av 2018.

Av finansielle poster, bidro børsporteføljen og valutaeffekter med en stor gevinst.



Halgrim Thon



Copenhagen Spectrum, Scandic hotell

Scandic Copenhagen Spectrum



Strategi

Hathon – den prefererte partneren i næringseiendom!

Preferert

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

Partner

Vi skal etablere og utvikle gode partnerskap med leietakere

Vi skal være en attraktiv partner i større eiendomsprosjekter i Skandinavia

Næringseiendom

Vi skal utvikle sentrale og fleksible næringseiendommer

Kommersielt

Langsiktig, solide, profesjonelle partnere

Verdiskapende løsninger for begge parter

Vi skal i løpet av en 5 års-syklus utvikle minst et større prosjekt lokalisert ved et knutepunkt:

I Norge minst 5.000 m²

I Sverige og Danmark minst 20.000 m²

Styringen av større prosjekter i partnerskap skal skje på styrenivå

Finansielt

Solid balanse med høy egenkapital

God egenkapitalavkastning, likviditet og kostnadsstyring

Attraktiv lånekunde

Langsiktig investering fremfor kortsiktig gevinst

Finansielle investeringer skal over tid bidra til vekst i eiendom

Operasjonelt

Være en profesjonell og seriøs eiendomsforvalter ved å:

- ha nærhet og eierskap til drift- og utviklingsprosessene
- ta i bruk moderne tekniske løsninger og eie våre egne data
- gjøre statiske bygg til dynamiske og attraktive leieobjekter

Kontinuerlig forbedring av vårt kvalitets- og miljøarbeid

Organisasjon

Videreutvikle kompetanse og kapasitet i henhold til strategien

Etterleve våre etiske retningslinjer

Liten, ambisiøs og effektiv administrasjon

Attraktiv arbeidsgiver som involverer og gir muligheter til våre ansatte

Tydelige roller og definerte prosesser

Eiendoms — portefølje

Inkluderer også eiendommer eid av Øvre Holding AS



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



Øvre Langgate 40/42, Tønsberg

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



Risavika Havnering 224, Sola

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



Åsenveien 12, Ski

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



Moerveien 10, Ås

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



Bankveien 11, Asker

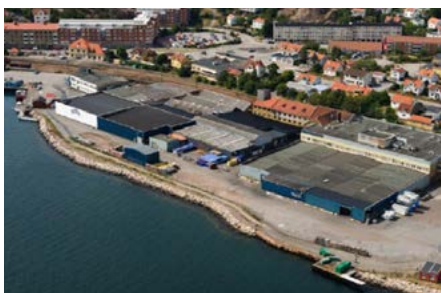
- Areal: 1 642 m², næringsseksjon
- Eierandel: 100 %
- Type: Kontor/forretning

Eiendoms — portefølje



Bankveien 14, Asker

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



Södra Hamnen, Lysekil, Sverige

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



Camilla Collets vei 11 A og B, Oslo

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



Torvet 1, Tønsberg

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



Øvre Slottsgate 15B, Oslo

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



Dronningens gate 6, Oslo

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



Durudveien 37/39, Bærum

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



Storgaten 35/37, Tønsberg

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



Scandic Copenhagen Spectrum, København

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

Eiendoms — portefølje



Weidekampsgade 12-14-16, København

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



Norra Hamnen, Lysekil, Sverige

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



Lindens Torg, Kungsbacka, Sverige

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



Moerveien 2, Ås

- Areal: 1 245 m², seksjoner
- Eierandel: 40 %
- Type: Kontor



Moerveien 4, Ås

- Areal: 615 m², seksjoner
- Eierandel: 40 %
- Type: Forretning/kontor



Åsheimkvartalet, Ås

- Areal: 3 311 m², næringsseksjoner
- Eierandel: 40 %
- Type: Forretning



Stos Fastigheter, Stockholm

- Eierandel: 30 %
- Type: Prosjekter innen bolig og næring



Sveanor Fastigheter, Sverige

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



Utstillingsplassen Eiendom

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

Styret



Halgrim Thon

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



Olav Engebret Thon

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



Odd Gunnar Sollien

er styremedlem. Han har en bachelor i organisasjon og ledelse og har vært personaldirektør i Det Norske Veritas. Videre har han vrt 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 skiskytterteam, satt sammen av løperne som puster Skiskytterforbundets elitelandslag i nakken. Teamet skal rekruttere løpere til Skiskytterforbundets elitelag.

Årsberetning 2017

Virksomhetens art

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

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

Rettvisende oversikt

Våre leieinntekter er på omlag samme nivå som i 2016 og tidligere år. Avskrivninger er høyere enn fjoråret på grunn av nye investeringer og leietakertilpasninger, se note 9. Annen driftskostnad er også en del høyere på grunn av eiendomsskatt, periodiske reparasjoner og vedlikehold. I tillegg har det påløpt en del utleiekostnader i forbindelse med ledige lokaler, som forventes å generere inntekter i fremtiden.

Lønnskostnaden har økt på grunn stillinger som er overtatt fra det samarbeidende selskapet Øvre Holding AS. Til gjengjeld er annen driftsinntekt høyere på grunn av administrasjonshonoraret som Øvre Holding AS har betalt til Hathon.

For øvrig er det finanspostene som løfter resultatet. Tilknyttede selskap bidrar positivt med 41 284 tusen (23 464 tusen i fjor). Det skyldes særlig en betydelig gevinst i partnerskapet Sveanor Fastigheter i forbindelse med overlevering av et ferdigstilt bygg i slutten av 2017. I tillegg bidrar valutaendringer positivt med 15 102 tusen (-13 260 i fjor), realiserte aksjegevinster på 8 926 tusen (2 356 tusen i fjor) og urealiserte aksjegevinster på 14 010 tusen (8 491 tusen i fjor).

Konsernets egenkapital har økt med 19 % som følge av et positivt årsresultat og positiv omregningsdifferanse (valutaeffekt) ved konsolidering av utenlandske datterselskaper og tilknyttede selskaper. Egenkapitalandelen utgjør nå 42 % mot 37 % i fjor. En høyere andel av gjelden til kredittinstitusjoner er langsiktig enn i 2016 på grunn av refinansiering med lenger løpetid. Ca 225 millioner av gjelden som er kortsiktig pr 31. desember 2017 er for øvrig refinansiert med fem års løpetid i første kvartal 2018.

Konsernets kontantstrømoppstilling viser at selskapets operasjonelle aktiviteter genererte en kontantstrøm på 23 667 tusen kroner i 2017. Dette er noe lavere enn i 2016 og endringen skyldes særlig momentene nevnt i forbindelse med annen driftskostnad, samt betaling av skatt. Avvik mellom kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter og driftsresultat skyldes særlig urealiserte valutaendringer, renteinntekter som ikke er mottatt enda og rentekostnader. Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter er tilstrekkelig til et investeringsnivå som minst bevarer verdien av den nåværende eiendomsporteføljen. Ved større oppgraderinger, nybygg og kjøp vil det kunne være behov for fremmedkapital.

Netto investeringsaktiviteter gir i år positiv kontantstrøm som følge av utbytter, særlig fra tilknyttede selskaper. Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter er negativ, hovedsakelig på grunn av utbetaling av avdrag på gjeld og utbytte. Kontantbeholdningen for konsernet er omtrent på nivå med tidligere år.

Ved årsskiftet utgjør disponible likvider og trekkrettigheter ca 3,5 millioner kroner. På grunn av at mange av leieinntektene mottas i starten av kvartalet, er

likvidbeholdningen i slutten av kvartalet normalt lav. I tillegg anses imidlertid børssnoterte aksjer med god likviditet som en del av likviditetsreserven. I dette perspektivet er likviditetssituasjonen svært god ut i fra nivået på de løpende betalingsforpliktelsene.

Morselskapet bokfører sine investeringer i henholdsvis datter-, tilknyttet og felleskontrollert selskap etter kostmetoden. Derfor innregnes ikke andel av det årlige resultatet i disse selskapene i morselskapets resultatregnskap slik det gjøres i konsernet. I stedet resultatføres utbytter, mottatte konsernbidrag og nedskrivninger. Utover inntekter på investeringer i andre selskap, er hovedinntektskilden til morselskapet administrasjonshonorar. Størstedelen av administrasjonshonoraret er fra datterselskap, slik at dette er eliminert i konsernregnskapet. Morselskapets egenkapitalandel utgjør 40 % i 2017, mot 37 % i 2016.

Styret mener at regnskapet for 2017 gir en rettviseende oversikt over selskapets og konsernets utvikling, resultatet og stilling.

Finansiell risiko

Markedsrisiko

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

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

På grunn store engasjement i Sverige og Danmark er vi eksponert for valutarisiko. I 2016 gav dette utslag i vesentlig valutatap, mens i 2017 har det vært en betydelig valutagevinst, se note 12. Valutamarkedet er volatilt av natur, og gevinstene kan øke videre eller reversere igjen, avhengig av utviklingen i den norske kronen mot svenske og danske kroner. Deler av kursendringen påvirker resultatet (utlån i valuta). Kursendringen påvirker også egenkapitalen i konsernet direkte (omregningsdifferanse på egenkapitalinvestering i utenlandsk datter og tilknyttet selskap). På grunn av en sterk egenkapitalsituasjon, har Hathon evne til å absorbere kortsiktige fluktuasjoner i valutakursene, selv om verdi- og resultateffekten kan være betydelig fra år til år. Videre er disse investeringene av langsiktig karakter. Derfor har vi valgt å ikke sikre valutaposisjonene. Imidlertid overvåkes både historiske og forventede valutasingninger løpende.

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

Kredittrisiko

Eksposeringen for kredittrisiko er knyttet til eventuelle mislighold av utlån, som hovedsakelig er til tilknyttede selskaper, samt noen avgitte garantier, se note 11. Ved nye utlån foretas det en kredittvurdering. Underveis i låneforholdet er det viktigste for betalingsevnen at de underliggende eiendomsprosjektene går etter planen, og vi følger vi opp kredittrisikoen gjennom vårt engasjement i driften i de tilknyttede selskapene.

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

Likviditetsrisiko

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

Hathon er eksponert for refinansieringsrisiko på innlån. Denne risikoen styres gjennom å tilstrebe å holde finansierungsgrad (loan to value) godt innenfor de alminnelige maksimalgrensene som bankmarkedet legger til grunn for utlån til næringsseiendom.

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

Fortsatt drift

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

Arbeidsmiljø og likestilling

Hathon hadde 8 ansatte ved utgangen av 2017. Styret anser arbeidsmiljøet for godt og det er ikke iverksatt spesielle tiltak av betydning for arbeidsmiljøet. Sykefraværet har i 2017 vært lavt. Det har ikke oppstått skader eller ulykker i perioden, og det er heller ikke avdekket svakheter ved de ansattes sikkerhet eller arbeidsmiljøet for øvrig.

De ansatte var fordelt på 3 kvinner og 5 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, funksjonshemminger eller nasjonalitet.

Ytre miljø

Vår virksomhet kan påvirke det ytre miljø i form av avfall, energibruk, støy, støv, vibrasjoner i forbindelse med eiendomsdrift, nybygg og ombygginger. Vår miljøpolicy inkluderer en målsetning om kontinuerlig forbedring av vår miljøpåvirkning, samt et særskilt fokus på effektiviserende tiltak innen energibruk og avfallssortering. I tillegg skal vi følge alle myndighetskrav relatert til miljø.

Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Hathon har ingen forsknings- eller utviklingsaktiviteter.

Redegjørelse for foretakets utsikter

I årsberetningen til regnskapet for 2016 forventet styret at 2017 skulle bli et godt år og styret er tilfreds med at utviklingen ble i tråd med forventningene. Resultatet i 2017 har vært usedvanlig høyt hovedsakelig på grunn av valutaeffekter, aksjegevinster og salg av et bygg. I et normalår vil resultatet være en del lavere og nærmere nivået i 2016.

For 2018 forventer vi at den underliggende driften og verdiskapningen kommer til å være god. Imidlertid rehabiliterer vi et større bygg for en ny leietaker, og i denne perioden vil leieinntekten bli redusert og regnskapsmessig resultat vil påvirkes negativt av dette forholdet. Videre er valuta- og børsnoterte investeringer volatile av natur, noe som kan påvirke resultatet for 2018 i positiv eller negativ retning.

I særlig de siste to årene har regnskapsmessig resultat vært positivt påvirket av ferdigstilling av prosjekter i tilknyttede selskap. I 2018 forventes ingen større prosjekter ferdigstilt, slik at bidraget til resultatet fra tilknyttede selskap forventes å bli lavere.

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

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

Andre forhold

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

Oslo, 21. mars 2018
Styret for Hathon Holding AS



Halgrim Thon



Olav Engebret Thon



Odd Gunnar Sollien



Jon Erik Garås

Regnskap

RESULTATREGNSKAP	22
BALANSE	23
EGENKAPITALOPPSTILLING	26
KONTANTSTRØMOPPSTILLING	27
 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
NOTE 17 Forklaring til årets skattekostnad	43
 REVISORS BERETNING	44

Resultatregnskap

Morselskap				Konsern	
2017	2016	Beløp vises i tusen kr	Note	2017	2016
Driftsinntekter					
0	0	Leieinntekt		59 193	59 350
9 223	7 082	Annen driftsinntekt	14	2 994	654
9 223	7 082	Sum driftsinntekter	4	62 187	60 003
Driftskostnader					
-8 574	-5 221	Lønnskostnad	2	-9 061	-5 691
-137	-92	Avskrivning	9	-15 749	-13 644
-6 820	-6 504	Annen driftskostnad	2, 14	-17 350	-14 467
-15 530	-11 817	Sum driftskostnader		-42 160	-33 802
-6 307	-4 735	Driftsresultat		20 028	26 201
Finansinntekter og -kostnader					
60 379	55 340	Inntekt på investering i DS, TS og FKV	6	41 284	23 464
2 447	2 016	Renteinntekt fra konsernforetak		0	0
30 343	9 814	Annen finansinntekt	10, 12	30 367	9 822
14 010	8 491	Virkelig verdiendr. finansielle instrumenter	8	14 010	8 491
-24 496	-11 505	Nedskrivning fin. eiendeler		-809	-11 505
-4	-214	Rentekostnad til konsernforetak		0	0
-18 451	-30 017	Annen finanskostnad	10, 12	-18 786	-31 496
64 228	33 926	Netto finansposter		66 066	-1 223
57 920	29 191	Resultat før skattekostnad		86 094	24 978
-6 360	-1 091	Skattekostnad	16, 17	-5 605	-880
51 560	28 099	Årsresultat		80 489	24 098
Overføringer og disponeringer					
20 000	15 000	Tilleggsutbytte			
31 560	13 099	Overføringer annen egenkapital			
51 560	28 099	Sum disponert			

Balanse pr. 31. desember

Morselskap				Konsern	
2017	2016	Beløp vises i tusen kr	Note	2017	2016
Varige driftsmidler					
6 439	6 439	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	9, 11	507 798	515 237
2 512	1 158	Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	9	2 795	1 916
8 951	7 597	Sum varige driftsmidler		510 593	517 153
Finansielle anleggsmidler					
303 735	296 905	Investeringer i datterselskap	5	0	0
8 071	14 814	Lån til foretak i samme konsern		0	0
75 194	92 506	Investeringer i tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	5, 6	109 520	91 622
196 079	182 945	Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		196 079	182 945
85 193	85 014	Investeringer i aksjer og andeler	7	85 193	85 014
10 246	3 826	Andre langsiktige fordringer	2, 15	12 303	3 826
678 518	676 009	Sum finansielle anleggsmidler		403 094	363 407
687 469	683 606	Sum anleggsmidler		913 687	880 559
Omløpsmidler					
<i>Fordringer</i>					
3	106	Kundefordringer		416	1 091
129 838	131 941	Andre kortsiktige fordringer	15	2 651	1 321
129 841	132 047	Sum fordringer		3 068	2 412
<i>Investeringer</i>					
60 902	38 562	Markedsbaserte aksjer	8	60 902	38 562
2 968	2 336	Andre finansielle instrumenter	8, 10	2 968	2 336
63 870	40 899	Sum investeringer		63 870	40 899
488	301	Bankinnskudd	13	890	404
194 200	173 247	Sum omløpsmidler		67 828	43 714
881 668	856 853	Sum eiendeler		981 514	924 273

Balanse pr. 31. desember

Morselskap		Beløp vises i tusen kr	Note	Konsern	
2017	2016			2017	2016
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					
234 422	202 861	Annen egenkapital		294 045	228 814
234 422	202 861	Sum opptjent egenkapital		294 045	228 814
351 038	319 478	Sum egenkapital		410 662	345 431
Gjeld					
Avsetninger for forpliktelser					
7 717	5 923	Utsatt skatt	16	34 837	32 883
7 717	5 923	Sum avsetning for forpliktelser		34 837	32 883
Annen langsiktig gjeld					
212 247	81 850	Gjeld til kredittinstitusjoner	11, 15	223 683	94 406
212 247	81 850	Sum annen langsiktig gjeld		223 683	94 406
Kortsiktig gjeld					
254 273	397 811	Gjeld til kredittinstitusjoner	11	256 033	399 485
168	146	Leverandørgjeld		2 432	2 476
3 652	1 942	Betalbar skatt	16	3 652	1 942
816	507	Skyldige offentlige avgifter	13	934	558
51 757	49 195	Annen kortsiktig gjeld	15	49 282	47 093
310 666	449 601	Sum kortsiktig gjeld		312 332	451 553
530 630	537 375	Sum gjeld		570 852	578 843
881 668	856 853	Sum egenkapital og gjeld		981 514	924 273

Oslo, 21. mars 2018
Styret for Hathon Holding AS



Halgrim Thon



Olav Engbret Thon



Odd Gunnar Sollien



Jon Erik Garås

Egenkapitaloppstilling

Morselskap				
	Aksjekapital	Overkurs	Annen	Sum
Egenkapital 01.01.2016	2 995	113 621	189 762	306 379
Årsresultat 2016	0	0	28 099	28 099
Tilleggsutbytte	0	0	-15 000	-15 000
Egenkapital 31.12.2016	2 995	113 621	202 861	319 478
Årsresultat 2017	0	0	51 560	51 560
Tilleggsutbytte	0	0	-20 000	-20 000
Egenkapital 31.12.2017	2 995	113 621	234 422	351 038

Konsern					
	Aksjekapital	Overkurs	Omregnings- differanse	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2016	2 995	113 621	13 130	211 719	341 465
Årsresultat 2016	0	0	0	24 098	24 098
Tilleggsutbytte	0	0	0	-15 000	-15 000
Årets valutaeffekt	0	0	-5 097	0	-5 097
Andre endringer	0	0	0	-36	-36
Egenkapital 31.12.2016	2 995	113 621	8 033	220 781	345 431
Årsresultat 2017	0	0	0	80 489	80 489
Tilleggsutbytte	0	0	0	-20 000	-20 000
Årets valutaeffekt	0		4 743	0	4 743
Egenkapital 31.12.2017	2 995	113 621	12 776	281 270	410 662

Kontantstrømoppstilling

Morselskap			Konsern		
2017	2016	Beløp vises i tusen kr	Note	2017	2016
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter					
57 920	28 099	Resultat før skattekostnad		86 094	24 978
-60 379	-55 340	Resultatandel i datterselskap/tilknyttet selskap		-41 284	-23 464
-1 942	0	Periodens betalte skatt	16	-1 942	0
0	294	Tap ved salg av anleggsmidler		0	294
137	92	Avskrivninger og nedskrivninger	9	15 749	13 644
12 737	3 918	Urealiserte verdiendringer	7,8	-11 080	3 918
125	4	Endring i kundefordringer og leverandørgjeld		631	-2 257
-14 808	12 941	Urealiserte valutakursendringer	10	-15 493	14 467
-1 382	-433	Poster klassifisert som investerings-/finansieringsaktiviteter	5-9	-1 382	-433
-7 060	-6 231	Påløpte renteinntekter		-4 613	-4 429
309	118	Endring i andre tidsavgrensningposter		-3 012	-325
-14 343	-16 538	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		23 667	26 392
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter					
-1 491	688	Kjøp/salg av varige driftsmidler	9	-7 672	-6 620
29 793	1 610	Inn-/utbetalinger utlån	15	-1 374	9 065
-13 431	-16 071	Kjøp/salg av aksjer o.l.	8-9	-13 431	-16 071
29 778	11 002	Mottatt utbytte		29 909	11 002
44 650	-2 772	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		7 432	-2 624
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter					
-2 985	-26 574	Inn-/utbetalinger kortsiktig gjeld		-2 442	2 420
-10 803	54 675	Inn-/utbetalinger gjeld kredittinst.	15	-11 838	-17 981
-2 337	6 051	Netto endring i kassekreditt		-2 337	6 051
-13 995	-17 008	Utbetalinger av utbytte		-13 995	-17 008
-30 120	17 144	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		-30 613	-26 518
Netto endring i likvider i året					
187	-2 166			486	-2 750
301	2 467	Bankinnskudd per 01.01		404	3 153
488	301	Bankinnskudd per. 31.12		890	404

Noter til regnskapet for 2017

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 regnskapsført etter

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

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

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

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 som benyttes til økonomisk sikring av gjeld

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

Terminkontrakter på valuta vurderes til virkelig verdi. Verdi-endring 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 driftsmidlet 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 eiendeler og gjeld. Utsatt skatt er beregnet med den aktuelle skattesatsen på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort. Betalbar skatt og utsatt skatt er regnskapsført direkte mot

egenkapitalen i den grad skattepostene relaterer seg til egenkapitaltransaksjoner.

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

Kontantstrømoppstilling

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

Bruk av estimer

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

Note 2

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

Morselskap			Konsern	
2017	2016	Lønnskostnader	2017	2016
7 497	4 672	Lønninger	7 497	4 672
1 144	710	Arbeidsgiveravgift	1 144	710
251	142	Pensjonskostnader	251	142
306	168	Andre ytelser	306	168
-526	-472	Viderebelastede kostnader	-39	-2
-98	0	Refusjoner	-98	0
8 574	5 221	Sum	9 061	5 691
8	4	Gjennomsnittlig antall årsverk	8	4

Morselskap og konsern

Ytelser til ledende personer

	Daglig leder	Styret
Lønn	1 272	75
Pensjonsutgifter	43	0
Bonuser etc	50	0

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

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

Lån til ansatte

Morselskapet har utlån til ansatte med 7 millioner kroner. Lånene rentebelastes med den til enhver gjeldende normrente. Lånene er sikret med pant i bolig.

Morselskap			Konsern	
2017	2016	Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:	2017	2016
200	245	Lovpålagt revisjon	441	474
0	0	Andre attestasjonstjenester	0	39
0	0	Skatterådgivning	0	93
37	0	Andre tjenester	37	97
237	245	Sum	478	702

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

Driftsinntekter

Morselskap		Konsern	
2017	2016	2017	2016
<i>Pr. virksomhetsområde</i>			
9 223	7 082	Administrasjonshonorar	2 627
0	0	Utleie av fast eiendom	59 204
0	0	Annen virksomhet	357
9 223	7 082	62 187	60 003
<i>Geografisk fordeling</i>			
9 223	7 082	Norge	61 842
0	0	Sverige	346
9 223	7 082	62 187	60 003

Note 5

Datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet

Datterselskap

Selskap	Kontor	Eier- /stemmeandel	Resultat 2017	Egenkapital pr 31.12	Bokført verdi pr. 31.12
Gren Forlag AS	Oslo	100%	-157	939	792
Torvet 1 AS	Oslo	100%	-1 681	6 634	50 948
Hausmannsgate 21 AS	Oslo	100%	11 160	96 386	51 211
Rådhusgata 2 Oslo AS	Oslo	100%	5 513	40 457	30 016
Haugesundgate 27 AS	Oslo	100%	4 975	47 625	32 586
Risavika Havnering 224 AS	Oslo	100%	-495	44 494	42 654
Åsenveien 12 AS	Oslo	100%	2 883	21 916	34 467
Moerveien 10 AS	Oslo	100%	921	7 921	34 377
Gullmaren Egendoms AB	Lysekil, Sverige	100%	-4 119	8 246	26 685
			19 000	274 618	303 735

Tilknyttet/felleskontrollert selskap

Selskap	Kontor	Eier-/ stemmeandel	Resultat 2017	Egenkapital pr. 31.12	Bokført verdi pr. 31.12
Ås Sentrum Øst AS	Oslo	40%	2 921	40 794	8 421
Norra Hamnen i Lysekil AB	Lysekil, Sverige	49%	-436	-652	1 244
Sveanor Fastigheter AB	Stockholm, Sverige	20%	225 095	285 116	17
STOS Fastigheter AB	Stockholm, Sverige	30%	-1 959	-447	541
Langebros Eiendom ApS	København, Danmark	50%	6 192	72 359	64 972
					75 194

Resultat og egenkapital er oppgitt i norske kroner med 100 % av de verdiene som er lagt til grunn i konsolideringen før eliminerings. Dermed tilsvarer de ikke nødvendigvis resultat/egenkapital i de lokale regnskapene siden disse omarbeides etter Hathons regnskapsprinsipper. 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	Langebro 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	1 168	95	3 096
Nedskrivning merverdier	0	-7 037	0
Årets resultatandel	1 168	-6 941	3 096
Beregning av balanseført verdi pr 31.12.2017			
Inngående balanse 01.01.2017	16 349	6 821	42 658
Årets resultatandel	1 168	-6 941	3 096
Utbytte/kapitalendringer	-1 200	0	-12 431
Omregningsdifferanse	0	120	2 856
Utgående balanse 31.12.2017	16 317	0	36 180
<i>Merverdianalyse</i>	Sveanor Fastigheter	STOS Fastigheter	Sum
Balanseført EK på kjøpstidspunktet	17	541	86 548
Henførbare merverdi	0	0	6 270
Anskaffelseskost*	17	541	92 818
Beregning av årets resultatandel			
Andel årets resultat	44 419	-458	48 321
Nedskrivning merverdier	0	0	-7 037
Årets resultatandel	44 419	-458	41 284
Beregning av balanseført verdi pr 31.12.2017			
Inngående balanse 01.01.2017	25 766	29	91 622
Årets resultatandel	44 419	-458	41 284
Utbytte/kapitalendringer	-14 910	442	-28 098
Omregningsdifferanse	1 747	-13	4 711
Utgående balanse 31.12.2017	57 023	0	109 520

Nedskrivning av merverdi overstiger merverdi i anskaffelseskost på grunn av valutajustering.

Tilknyttede selskap med 0 i balanseverdi har negativ regnskapsmessig egenkapital.

*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	11 206	11 206
Hallingdal Feriepark Eiendom	10 388	10 388
Andre investeringer	28 561	20 379
	98 171	85 193

Note 8

Børsnoterte aksjer og andre investeringer

	2017	2016
Resultatført urealisert verdiendring i perioden gevinst (+)/ tap (-)	13 227	8 024

Børsnoterte aksjer			
	Anskaffelseskost	Urealisert gevinst/tap	Markedsverdi/ bokført verdi
Norsk Hydro ASA	35 609	20 506	56 115
Borregaard ASA	1 110	927	2 038
Hexagon Composites ASA	2 677	73	2 750
	39 396	21 507	60 902

Andre finansielle instrumenter			
	Anskaffelseskost	Urealisert gevinst/tap	Sum Markedsverdi/ bokført verdi
Warrants	3 019	-51	2 968

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	0	1 341	7 780
Tilgang	0	0	0	1 491	1 491
Anskaffelseskost 31.12.	0	6 439	0	2 832	9 271
Akk.avskrivning 31.12.	0	0	0	-320	-320
Balanseført pr. 31.12.	0	6 439	0	2 512	8 951
Årets avskrivninger	0	0	0	137	137
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.	10 585	554 055	42 563	6 543	613 746
Valutajustering ansk. kost	179	377	1 514	265	2 335
Justert anskaffelseskost	10 764	554 433	44 077	6 808	616 082
Tilgang	3 364	3 514	0	1 525	8 403
Enova-støtte	-731	0	0	0	-731
Ferdigstilling av prosjekt	-4 040	4 040	0	0	0
Nedskrivning	-1 257	0	0	0	-1 257
Anskaffelseskost 31.12.	8 099	561 987	44 077	8 333	622 496
Akk.avskrivning 31.12.	0	-106 365	0	-5 538	-111 904
Balanseført pr. 31.12.	8 099	455 622	44 077	2 795	510 593
Årets avskrivninger	0	13 823	0	669	14 492
Årets nedskrivninger	1 257	0	0	0	1 257
Økonomisk levetid		50-100 år	Evig	Evig/5-10 år	
Avskrivningsplan		Lineær		Lineær	

Note 10

Finansiell markedsrisiko

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

Renterisiko

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

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

og virkelig verdi av rentebytteavtaler er medtatt i tabellen under. Virkelig verdi er omregnet til norske kroner på balansedagen.

Valutarisiko

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

Prisrisiko

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

Morselskap			Konsern	
2016	2015		2016	2015
<i>Virkelig verdi av rentebytteavtaler</i>				
-165	-547	5,3 % 10 MNOK forf. 03.04.18	-165	-547
-3 902	-4 700	3,9 % 40 MNOK forf. 22.09.21	-3 902	-4 700
-6 901	-7 500	3,5 % 50 MNOK forf. 21.05.25	-6 901	-7 500
-5	464	1,7 % 100 MNOK forf. 04.02.26	-5	0
-1 160	0	2,0 % 50 MNOK forf. 06.01.27	-1 160	464
0	0	4,2 % 177 MDKK forf. 30.12.18	-8 482	-15 143
0	0	3,4 % 53 MSEK forf. 06.04.21	-6 581	-8 201
-12 133	-12 283		-27 196	-35 627
<i>Virkelig verdi av valutaterminer</i>				
0	467	3 MEUR 9,26 forf. 09.03.17	0	467
-1 373	0	3 MEUR 9,35 forf. 12.03.18	-1 373	0
-1 373	467		-1 373	467
<i>Utlån i valuta (presentert i norske kroner)</i>				
35 326	52 219	Svenske kroner	27 255	37 406
169 823	146 496	Danske kroner	169 823	146 496
205 149	198 716		197 078	183 902

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

Note II

Pantsettelsler og kausjon

Morselskap		Pantsatte eiendeler	Konsern	
2017	2016		2017	2016
954	0	Varige driftsmidler	502 563	509 556

Morselskap		Gjeld som er sikret med pant	Konsern	
2017	2016		2017	2016
212 247	81 850	Langsiktig gjeld	223 683	94 406
254 273	397 811	Kortsiktig gjeld	256 033	399 485
466 521	479 661	Sum	479 715	493 890

Morselskap		Kausjonsansvar	Konsern	
2017	2016		2017	2016
8 000	8 000	Ås Sentrum Øst AS	8 000	8 000
0	216	Cupp Computing AS	0	216
13 195	14 230	Gullmaren Egendoms AB	0	0
21 195	22 446	Sum	8 000	8216

Morselskapet gjeld er hovedsakelig sikret gjennom at eiendommene i datterselskapene er pantsatt til fordel for morselskapets gjeld.

Note 12

Annen finansinntekt og finanskostnad

Morselskap			Konsern	
2017	2016		2017	2016
<i>Annen finansinntekt</i>				
4 934	4 800	Annen renteinntekt	4 958	4 808
15 102	0	Valutagevinst (agio)	15 102	0
8 926	2 356	Gevinst ved realisasjon av aksjer og verdipapirer	8 926	2 356
1 369	2 495	Inntekt på andre investeringer	1 369	2 495
13	163	Annen finansinntekt	13	163
30 343	9 814		30 367	9 822
<i>Annen finanskostnad</i>				
14 919	14 335	Annen rentekostnad	15 254	15 766
51	13 260	Valutatap (disagio)	51	13 260
1 762	2 271	Tap ved realisasjon av aksjer og verdipapirer	1 762	2 271
1 719	150	Annen finanskostnad	1 719	198
18 451	30 017		18 786	31 496

Note 13

Bankinnskudd

	2017
Bundne skattetreksmidler utgjør	487

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.

Fra 2017, administrerer Hathon Holding AS det nærstående eiendomsselskapet Øvre Holding AS mot et administrasjonshonorar. Tidligere ble kostnader og ansatte fordelt mellom de to konsernene.

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	
2017	2016		2017	2016
<i>Transaksjoner med nærstående</i>				
0	212	Kostnader fordelt fra Hathon Holding til Øvre Holding	0	212
0	-2 026	Kostnader fordelt fra Øvre Holding til Hathon Holding	0	-2026
6 717	6 810	Administrasjonshonorar fakturert fra Hathon Holding til datterselskap	0	0
2 494	254	Administrasjonshonorar fakturert fra Hathon Holding til nærstående selskap	2 494	254
-1 112	-861	Husleie fra Dronningens gate 6 AS	-1 112	-861
4 534	4 671	Renteinntekter fra tilknyttede/ felleskontrollerte selskap	4 534	4 671
-616	-740	Rentekostnader til nærstående/eiere	-616	-740

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 i5

Fordringer og gjeld

Morselskap			Konsern	
2017	2016	Andre langsiktige fordringer (forfall over 1 år)	2017	2016
7 000	1 000	Utlån til ansatte	7 000	1 000
0	0	Periodisert meglerhonorar	2 057	0
3 246	2 826	Andre utlån	3 246	2 826
10 246	3 826	Sum	12 303	3 826

Morselskap			Konsern	
2017	2016	Andre kortsiktige fordringer (forfall under 1 år)	2017	2016
97 432	84 882	Fordring på datterselskap i konsernkontoordning	0	0
31 969	46 833	Fordring på konsernbidrag	0	0
348	186	Forskuddsbetalte kostnader	1 886	531
48	40	Tilgode merverdiavgift	58	0
42	0	Andre fordringer	707	790
129 838	131 941	Sum	2 651	1 321

Morselskap			Konsern	
2017	2016	Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	2017	2016
200 772	67 900	Andel lån forfall mellom 1 og 5 år	207 810	74 596
11 475	13 950	Andel lån forfall over 5 år	15 873	19 809
212 247	81 850	Sum	223 683	94 406

Morselskap			Konsern	
2017	2016	Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	2017	2016
232 425	373 625	Andel lån forfall under 1 år	234 184	375 299
21 848	24 186	Kassakreditt (ramme 25 MNOK)	21 848	24 186
254 273	397 811	Sum	256 033	399 485

Morselskap			Konsern	
2017	2016	Annen kortsiktig gjeld (forfall under 1 år)	2017	2016
21 583	15 533	Avsatt/ikke utbetalt utbytte	21 583	15 533
0	2 457	Gjeld til datterselskap i konsernkontoordning	0	0
3 813	4 328	Avsatt konsernbidrag	0	0
1 373	0	Valutaterminer	1 373	0
1 071	1 311	Påløpte renter	1 071	1 311
831	523	Feriepenger	831	523
18 788	20 788	Lån fra Øvre Holding AS	18 788	20 788
4 237	4 178	Lån fra Uppi Holding AS	4 237	4 178
0	0	Forskudd fra kunder	470	358
61	77	Andre påløpte kostnader	313	4 205
0	0	Annen kortsiktig gjeld	617	198
51 757	49 195	Sum	49 282	47 093

Note i6

Skatt

Morselskap			Konsern	
2017	2016	Årets skattekostnad fordeler seg på:	2017	2016
4 567	3 024	Betalbar skatt	3 652	1 942
-915	-1 082	Herav betalbar skatt av konsernbidrag		
-336		Årets skatteeffekt av endret skattesats	-1 515	
2 129	-1 933	Endring utsatt skatt	3 468	-1 062
6 360	1 091	Årets totale skattekostnad	5 605	880

Morselskap			Konsern	
2017	2016	Beregning av årets skattegrunnlag:	2017	2016
57 920	29 191	Ordinært resultat før skattekostnad	86 094	24 978
368	186	Permanente forskjeller	408	186
1 373	0	Verdireduksjon finansielle instr. vurdert til virkelig verdi	1 373	0
24 496	10 563	Nedskrivning på aksjer og andre verdipapir	809	10 563
12 990	2 814	Regnskapsmessig tap realisasjon av aksjer og andre finansielle instrumenter	12 990	2 814
0	243	Skattepliktig gevinst aksjer	0	243
893	330	3% av skattefrie inntekter etter fritaksmetoden	893	330
-29 778	-11 002	Tilbakeføring av inntektsført utbytte	-1 369	-2 495
-31 969	-46 833	Resultatført konsernbidrag	0	0
0	0	Overskuddsandel av investering DS, TS og FKV	-41 284	-23 464
-13 227	-8 491	Verdiøkning finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi	-13 227	-8 491
-11 815	0	Reversering av tidl. nedskr. på aksjer mv. inntektsført i året	-11 815	0
-8 926	-1 957	Regnskapsmessig gev. realisasjon av aksjer og andre finansielle instrumenter	-8 926	-1 957
-100	0	Fradragsberettiget tap aksjer	-100	0
-10 350	13 129	Endring i midlertidige forskjeller	-15 932	10 575
-8 124	-11 828	Alminnelig inntekt	9 915	13 282
0	-4 654	Anvendt fremførbart underskudd	0	-10 178
27 152	28 579	Mottatt konsernbidrag	0	0
-3 813	-4 328	Ytet konsernbidrag	0	0
0	0	Andre forskjeller	5 301	4 665
15 215	7 769	Årets skattegrunnlag	15 215	7 769
3 652	1 942	Betalbar skatt (24%) av årets skattegrunnlag	3 652	1 942

Morselskap			Konsern	
2017	2016	Oversikt over midlertidige forskjeller	2017	2016
179	52	Driftsmidler	116 844	113 395
34 398	23 862	Langsiktige fordringer og gjeld i valuta	34 398	23 862
-540	-180	Utestående fordringer	-540	-180
-188	-235	Gevinst- og tapskonto	-995	-1 244
		Periodisert meglerhonorar	2 057	0
33 849	23 499	Sum	151 765	135 833
-1 373	467	Aksjer og andre finansielle instrumenter mv	-1 373	467
535	535	Andeler i selskap med deltakerfastsetting	535	535
0	0	Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	0	0
33 010	24 501	Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	150 926	136 834
-540	-180	Forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt/-skattefordel	-540	-180
33 550	24 681	Sum	151 466	137 014
7 717	5 923	Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (23% for i år, 24% for i fjor)	34 837	32 883

*) Skattekostnad i forhold til resultat før skatt

Note 17

Forklaring til årets skattekostnad

Morselskap			Konsern	
2017	2016		2017	2016
13 901	7 298	Resultat før skatt multiplisert med ordinær skattesats*	20 663	6 244
-7 292	-6 030	Permanente forskjeller multiplisert med ordinær skattesats*	-13 629	-4 064
-336	-247	Årets skatteeffekt av endret skattesats	-1 515	-1 370
86	70	Ikke balanseført utsatt skatt	86	70
6 360	1 091	Beregnet skattekostnad	5 605	880
9%	4%	Effektiv skattesats i % **	7%	4%

*) 24 % for 2017, 25 % for 2016

**) 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 2017, resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2017, resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital og kontantstrømoppstilling 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 2017 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 2017 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 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, som vi innhentet før datoen for denne revisjonsberetningen, og årsrapporten, som forventes å bli gjort tilgjengelig for oss etter denne datoen.



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, på bakgrunn av arbeidet vi har utført på annen informasjon som vi har innhentet før datoen på revisjonsberetningen, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

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

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 utilsiktede 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 avvirket.

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 og 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 og konsernets 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 modifiserer 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 og konsernet 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 og konsernets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 21. mars 2018
BDO AS

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Steinar Andersen', is written over a light blue horizontal line.

Steinar Andersen
Statsautorisert revisor

ÅRS —
— RAP —
ORT 2017

—
Hathon