

ÅRSRAPPORT

2018



Hathon



Scandic Copenhagen Spectrum. En av Danmarks største byggeplasser. Bygget skal huse Scandic sitt største hotell med 632 rom.



INN — — HOLD

Forord
Strategi
Miljø
Eiendomsportefølje
Styret
Årsberetning
Regnskap
Revisors beretning



Forord

Hathon

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

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

Hathon Holding AS fusjonerte i 2018 med Øvre Holding AS. Øvre Holding AS var et eiendomskonsern med en forholdsvis lik struktur som Hathon med investeringer i eiendom i Norge og Sverige, samt finansielle investeringer. Øvre Holding AS komplementerer Hathon Holding AS på en god måte, og denne fusjonen gjør at det samlede selskapet er godt rustet for fremtiden.

2018 i korte trekk

Regnskapsmessig ble det et negativt resultat for Hathon i 2018. Bakgrunnen er hovedsakelig rehabiliteringer i noen av våre bygg grunnet nye avtaler og forlengelser, samt tap på børsporteføljen, men den underliggende utviklingen er positiv.

Leieinntektene i 2018 er noe lavere enn normalt, grunnet rehabilitering av Rådhusgaten 2 i Oslo og Torvet 1 i Tønsberg. NAF flyttet inn i sitt nye hovedkontor i Rådhusgaten i desember 2018, og vi var svært fornøyd med å kunne ønske dem velkommen i et topp moderne bygg i et stort prosjekt som ble levert i henhold til både tidsskjema og budsjett.

Rehabiliteringen i Torvet 1 i Tønsberg ferdigstilles i 2019, og vi gleder oss til at O'Learys starter opp sin restaurantdrift i dette bygget. Vi tror dette blir et godt tilskudd til bymiljøet i Tønsberg med sin sentrale plassering midt på torget. Vi har lagt mye ressurser i å gjenskape historiske detaljer i det gamle rådhuset fra 1866 til glede for Tønsbergs befolkning.

Videre har vi, sammen med vår partner, startet byggingen av Scandic Copenhagen Spectrum. Dette blir Scandic sitt største hotell. Ferdigstillelse er planlagt i 2021.

2018 ble også året hvor vi ble sertifisert av DNV-GL (Det Norske Veritas) for ISO 14001 Miljøledelse. Dette er et synlig bevis på vårt fremtidsrettede miljøengasjement.

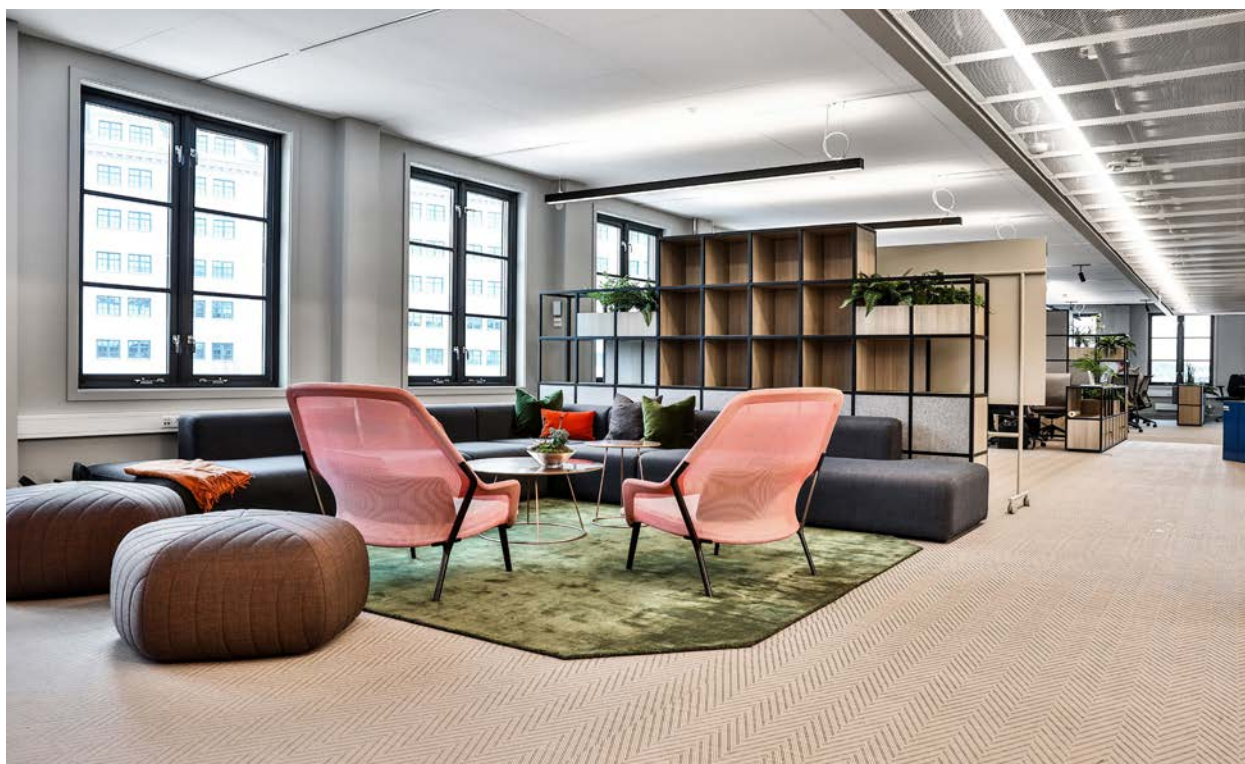
I tillegg har vi startet prosjekteringen av Hausmanns Hus som blir et svært spennende kontorprosjekt på rundt 13.000 kvadratmeter sentralt i Oslo. Det skal stå ferdig i 2022.



Halgrim Thon



NAF sitt nye hovedkontor i Rådhusgaten i Oslo, totalrehabilitert i 2018.



NAF — Rådhusgaten 2

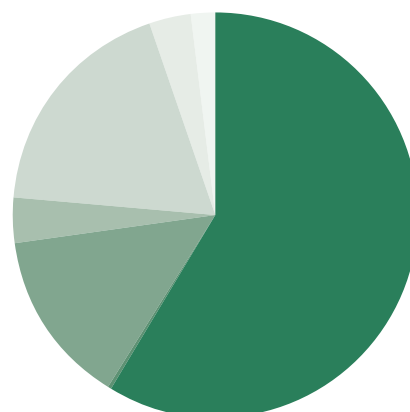
Nøkkeltall

	2018	2017
Resultat		
Driftsinntekter (TNOK)	65 238	73 787
Driftsresultat (TNOK)	-22 075	25 377
EBITDA (TNOK)	28 433	44 589
Resultat etter skatt (TNOK)	-34 043	79 701
Soliditet		
Bokført egenkapital (TNOK)	398 016	457 634
Egenkapitalandel	33 %	42 %
Eiendeler (TNOK)	1 219 137	1 092 488
Likviditet		
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter (TNOK)	17 024	25 131
Likviditetsreserver ¹⁾	7 783	7 638
Avdrag lån neste 12 mnd (TNOK)	15 282	15 934
Rentedekningsgrad ²⁾	1,6	2,7
Finansiering		
Rentebærende gjeld (TNOK)	692 974	544 715
Gjenværende løpetid lån	3,0	1,9
Gjennomsnittlig rentesats	3,03 %	3,00 %
Rentesikring	35 %	46 %
Eiendom		
Årets investeringer i eiendom (TNOK)	110 296	16 712
Leieinntekter (TNOK)	64 311	72 944
Ledighetsgrad	10,2 %	22,9 %
Bokført verdi eiendomsportefølje (TNOK)	649 355	581 033

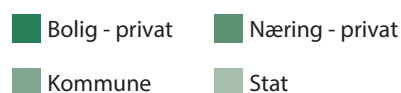
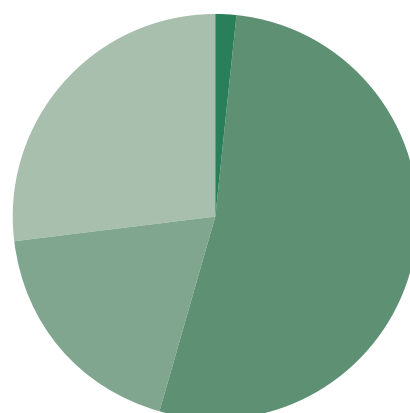
¹⁾ Bankinnskudd + ubenyttet kassakreditt

²⁾ (Driftsresultat + avskrivninger/nedskrivninger)/rentekostnader

Utleid arealtype 2018



Leietagerfordeling 2018



Strategi

Hathon – partner i næringseiendom

- Vi skal i kraft av kvaliteten på våre eiendommer og tjenester bli foretrukket som utleier for langsiktige og solide leietakere
- Vi skal etablere og utvikle gode partnerskap med leietakere
- Vi skal være en attraktiv partner i større eiendomsprosjekter i Skandinavia
- Vi skal utvikle sentrale og fleksible næringseiendommer

Kommersielt

Langsiktige, solide, profesjonelle partnere

Verdiskapende løsninger for begge parter

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

I Norge minst 5.000 m2

I Sverige og Danmark minst 20.000 m2

Ivareta leieobjektene fleksibilitet og attraktivitet

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

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



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. Vi gratulerer Vetle Sjøstad Christiansen, som tidligere var del av laget, med verdensmestertittel på stafett og mix-stafett i VM i Østersund i mars 2019.

Miljø



Miljøpolicy Hathon

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

Vi skal følge alle krav fra myndighetene relatert til det ytre miljø, og vi skal arbeide målrettet med effektiviserende tiltak innenfor energi og miljø.

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

ISO 14001 - Miljøledelse

Hathon Holding AS ble i 2018 sertifisert av DNV-GL i ISO 14001 - Miljøledelse som eiendomsforvalter. I prosessen mot sertifisering er det implementert et ledelsessystem, og foretatt en kartlegging av alle miljøaspekter som knytter seg til eiendomsdrift. For de vesentligste aspektene, som er energiforbruk og avfall generert som følge av virksomheten i byggene, er det anskaffet ett energioppfølgings-system (EOS) for kontinuerlig oppfølging og analyse av alle målepunkter. ISO stiller krav om kontinuerlig forbedring, og arbeidet så langt har i hovedsak dreid seg om implementering av systemer og rutiner så vi kan følge opp vårt ISO-arbeid på en god måte.

Som et måltall for vårt miljøarbeid har vi valgt å konvertere avfall og energi til CO₂-ekvivalenter, som muliggjør en

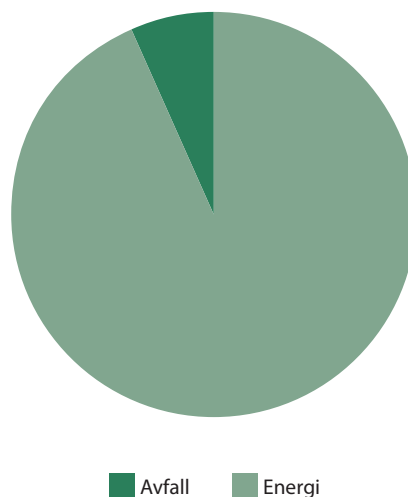


direkte sammenligning av avfall mot energi, og gir oss et tall vi kan presentere for miljøbelastningen totalt. Det overordnede styringstallet (fotavtrykket) vårt er kg CO₂ per m² per år, som viser hvor mye klimagass som frigis til atmosfæren hvert år for hver kvadratmeter vi drifter.

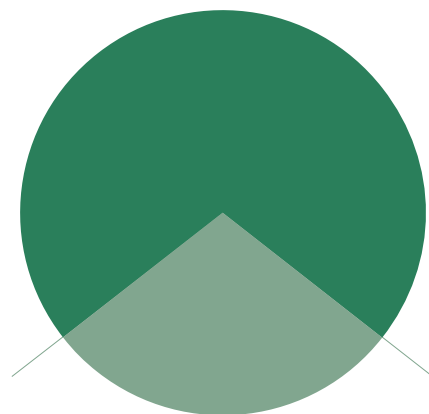
I 2018 var fotavtrykket per m² 24,7 kg CO₂. Dette fordelte seg på 3,2 kg CO₂ fra avfall, og 21,5 kg CO₂ fra energi.



Fotavtrykket fordelt på avfall og energi 2018



Sorteringsgrad 2018



Fordelt sortert avfall	2018
Energiplast	0,2 %
Jern/ metall	1,3 %
Lysstoffrør/ lyspærer	0,2 %
Matavfall	8,3 %
Papp/ papir	85,6 %
Plastfolie	4,4 %

■ Usortert ■ Sortert



Fremtidsrettede lokaler i byens hjerte

Hausmanns Hus blir et kontorbygg for fremtiden. Aktivitetsbaserte arealer hvor sonene innbyr til varierte arbeidsformer, vil legge til rette for en arbeidshverdag tilpasset leietakers skiftende behov. Med oppgraderingen vil prosjektet sertifiseres til BREEAM Very Good, eller bedre, og ha Energimerke B.

Nåværende leietaker flytter ut av bygget ved inngangen til 2021. Etter en totalrehabilitering vil bygget være klart for innflytting i løpet av siste halvår 2022.

Bygget vil få solide fasiliteter og funksjoner, med vekt på gode sosiale soner. Disse vil forbinde de ulike arbeidsmiljøene som får mulighet til å trekke veksler på hverandres nettverk og kompetanse. Totalt areal på 10.928 m² som tilsvarer ca. 600 arbeidsplasser. Inkludert vårt tiliggende bygg er totalt areal ca 13 000 m².

Vi er stolte av å vise frem nye Hausmanns Hus



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: 4 339 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

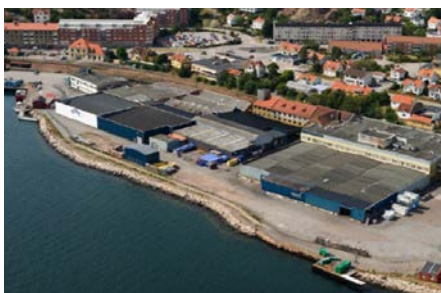
- Areal: 1 642 m², næringsseksjon
- Eierandel: 100 %
- Type: Kontor/forretning

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: Næring



Camilla Collets vei 11 A og B, Oslo

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



Torvet 1, Tønsberg

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



Øvre Slottsgate 15B, Oslo

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



Dronningens gate 6, Oslo

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



Durudveien 37/39, Bærum

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



Storgaten 35/37, Tønsberg

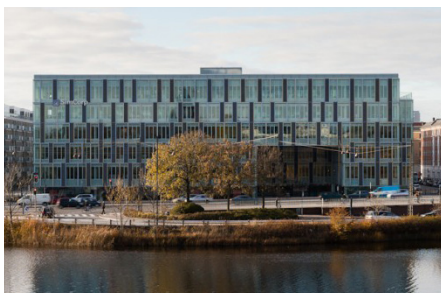
- Areal: 2 971 m²
- Eierandel: 100 %
- Type: Kontor/forretning



Scandic Copenhagen Spectrum, København

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

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

Selskaps- struktur

Datterselskap	
Torvet 1 AS	
Torvet 1	Tønsberg
Øvre Langgate 40/42	Tønsberg
Storgaten 35/37	Tønsberg
Dronningens gate 6 AS	
Dronningens gate 6	Oslo
Rådhusgata 2 Oslo AS	
Rådhusgata 2	Oslo
Haugesundgate 27 AS	
Haugesundgate 27	Stavanger
Risavika Havnering 224 AS	
Risavika Havnering 224	Sandnes
Åsenveien 12 AS	
Åsenveien 12	Ski
Moerveien 10 AS	
Moerveien 10	Ås
Hausmannsgate 21 AS	
Hausmanns gate 21	Oslo
Calmeyers gate 12	Oslo
Gullmaren Egendoms AB	
Södra Hamnen	Lysekil, Sverige
Bankveien 11 & 14 AS	
Næringsseksjon, Bankveien 11	Asker
Næringsseksjon, Bankveien 14	Asker
Øvre Slottsgate 15B AS	
Øvre Slottsgate 15B	Oslo
Durudveien 37/39 AS	
Durudveien 37/39	Bærum
Camilla Colletts vei 11 AS	
Seksjoner (bolig og næring) Camilla Colletts vei 11	Oslo
Nedre Sem Barnehage AS	
Barnehagebygg, Sem	Asker

Partnerskap	Eierdel
Langebro Ejendom ApS	
HM 2 A/S	
Scandic Copenhagen Spectrum	København, Danmark
Hafonn A/S	
Weidekampsgade 12/14/16	København, Danmark
STOS Fastigheter AB	
Sundt Boande AB	
Boligprosjekt Haninge	Stockholm, Sverige
Veidekke Kommersiell AB	
Ås Sentrum Øst AS	
Åsheimkvartalet	Ås
Moerveien 2	Ås
Moerveien 4	Ås
Norra Hamnen i Lysekil AB	
Norra Hamnen/ Gamlestan	Lysekil, Sverige
Sivik 1:14	Lysekil, Sverige
Sveanor Fastigheter AB	
Hagastaden	Stockholm, Sverige
Haninge	Stockholm, Sverige
Sahlgrenska Life	Göteborg, Sverige
Kungsbacka Holding AS	
Lindens Torg	Kungsbacka, Sverige

Andre eiendoms- investeringer	Eierdel
Utstillingsplassen Eiendom AS	
Innlandets største eiendomsaktør med 400 000 kvm	Hamar
Berlin Property Invest II AS	
Boligutleie	Berlin
Hallingdal Ferieparks Eiendom AS	
Ferieparker i Ål, Oslo og ved Mjøsa	Oslo
Tveten Park AS	
Ole Deviks Vei 2-4-6	Oslo
Realkapital 4 AS	
Eikveien 19-20	Drammen

Styret i 2018



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 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.

Årsberetning 2018

Virksomhetens art

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

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

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

Fusjon

Hathon Holding AS fusjonerte 19. november 2018 med Øvre Holding AS. Øvre Holding AS var et eiendomskonsern med en forholdsvis lik struktur som Hathon med investeringer i eiendom i Norge og Sverige, samt finansielle investeringer. Selskapene har alltid hatt et utstrakt samarbeid, og delvis samme eierskap. Gjennom å samle disse selskapene styrker vi investeringskapasiteten og soliditeten, i tillegg til å oppnå administrative forenklinger og stordriftsfordeler. Den nye aksjonærfordelingen fremgår av note 3.

Regnskapsmessig er fusjonen behandlet etter kontinuitetsreglene. Det innebærer at regnskapsførte verdier i de fusjonerte selskapene er videreført uten ny verdimåling på fusjonstidspunktet. Videre er sammenligningstallene for 2017 omarbeidet som om fusjonen skjedde 1. januar 2017. Se note 1 for nærmere informasjon. Kommentarene i resten av årsberetningen knytter seg til de omarbeidede tallene.

Rettvisende oversikt

Det regnskapsmessige resultatet i 2018 er negativt, men bortsett fra verdifall på børsnoterte aksjer, er den underliggende årsaken til dette er først og fremst nye leieavtaler og forlengelser. Dermed er utviklingen grunnleggende positiv, selv om regnskapet viser et underskudd. Disse investeringene vil materialisere seg i økte leieinntekter i fremtiden.

Konsernets leieinntekter er en del ned fra 2017. Det skyldes at et vesentlig bygg, Rådhusgata 2 i Oslo, har vært under rehabilitering i 2018. Fra desember 2018 er bygget igjen fullt utleid, og leieinntektene forventes å normalisere seg i 2019. Videre utgjør nedskrivninger en betydelig post i årets regnskap med 31,9 millioner kroner. Den vesentligste delen av dette beløpet er også relatert til Rådhusgata 2. Nedskrivningen i 2018 representerer primært de komponentene i bygget som er utrangert i forbindelse med rehabiliteringen, jf. note 9. I andre bygg har også det også vært økte kostnader i 2018 som er knyttet til nye leieavtaler eller forlengelser, noe som bidrar til å forklare økningen i annen driftskostnad.

For øvrig er finanspostene sterkt redusert, fra 57,4 millioner i fjor til -19,5 millioner i år. I fjor ble det ferdigstilt og solgt et byggeprosjekt i partnerskapet Sveanor Fastigheter. I år har dette ikke vært tilfelle, og resultatet fra dette partnerskapet er i stedet negativt på grunn av løpende driftskostnader. I de øvrige partnerskapene er det ikke vesentlige hendelser som påvirker regnskapsmessig resultat. Resultat fra tilknyttede selskap blir dermed -1,3 millioner (43,1 millioner i fjor). Realiserte aksjegevinster bidrar positivt med 16,9 millioner (11,6 millioner i fjor), mens urealiserte, negative verdiendringer på aksjer bidrar med -30,9 millioner (15,7 millioner i fjor), jf. note 9. Investeringen i Norsk Hydro bidrar med en betydelig andel av nedgangen her.

Konsernets egenkapital er redusert fra 42 % i fjor til 33 % i år som følge av et negativt årsresultat. Endringen i egen-

kapitalen i forbindelse med endring i omregningsdifferansen fra SEK og DKK til NOK er relativt liten på grunn at valuta-kursene var forholdsvis like ved årsskiftene.

En høyere andel av gjelden til kredittinstitusjoner er langsiktig enn i 2017 på grunn av refinansiering med lenger løpetid. Det meste av gjeld til kredittinstitusjoner består av lån med en løpetid på 1 til 5 år.

Konsernets kontantstrømoppstilling viser at operasjonelle aktiviteter genererte en kontantstrøm på 17 millioner i 2018. Dette er noe lavere enn i 2017 og endringen skyldes særlig nedgang i leieinntekter i forbindelse med Rådhusgata 2, i motsatt retning trekker lavere utbetalinger knyttet til drift. Dette skyldes at 2018 har vært mer preget av større investeringer enn løpende vedlikehold. Avvik mellom kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter og driftsresultat skyldes særlig nedskrivninger og avskrivninger. 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 våre eiendommer, i motsatt retning trekker utbytter, særlig fra tilknyttede selskaper. Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter er positiv med 133,4 millioner, hovedsakelig på grunn av opptak av nye lån i forbindelse med investeringsaktiviteter. Kontantbeholdningen for konsernet er noe lavere enn i fjor.

Ved årsskiftet utgjør disponible likvider og trekkrettigheter i underkant av 8 millioner. På grunn av at mange av leieinntektene mottas i starten av kvartalet, er likvidbeholdningen i slutten av kvartalet normalt lav. I tillegg anses imidlertid børsnoterte aksjer med god likviditet som en del av likviditetsreserven. I dette perspektivet er likviditetssituasjonen svært god ut i fra nivået på de løpende betalingsforpliktelsene.

Styret mener at regnskapet for 2018 gir en rettvise oversikt over selskapets og konsernets utvikling, resultatet og stilling.

Finansiell risiko

Markedsrisiko

Hathon er eksponert mot risiko knyttet til eiendoms-markedet, herunder leienivåer og yield-nivåer i Norge, Sverige og Danmark. Det påvirker størrelsen på de løpende inntektene og virkeliggjort 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 selskaper 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. Dette påvirker hovedsakelig egenkapitalen direkte gjennom omregningsdifferansen, samt resultat ved kjøp og salg. Ved utløpet av 2018 var denne akkumulerte valutagevinsten 42,6 millioner (43,2 millioner i fjor). Valutamarkedet er volatilt av natur, og gevinstene kan øke videre eller reversere igjen, avhengig av utviklingen i den norske kronen mot svenske og danske kroner. På grunn av en sterk egenkapitalsituasjon, har Hathon evne til å absorbere kortsiktige fluktuasjoner i valutakursene, selv om verdi- og resultateffekten kan være betydelig fra år til år. Videre er disse investeringene av langsiktig karakter. En andel av valutaeksponeringen er sikret gjennom et innlån i valuta.

Hathon investerer i både børsnoterte og andre aksjer, og er 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

Eksponeringen 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 opp kredittrisikoen gjennom vårt engasjement i driften i de tilknyttede selskapene.

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

Likviditetsrisiko

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

Hathon er eksponert for refinansieringsrisiko på innlån. 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 næringsseidendom.

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 9 ansatte ved utgangen av 2018. Styret anser arbeidsmiljøet for godt og det er ikke iverksatt spesielle tiltak av betydning for arbeidsmiljøet. Sykefraværet har i 2018 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 6 menn. Styret har utfra 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

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. I 2018 ble vårt styringssystem for ISO 14001 Miljøledelse sertifisert av Det Norske Veritas (DNV-GL), som et synlig bevis på vårt målrettede miljøarbeid.

Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Hathon har ingen forsknings- eller utviklingsaktiviteter.

Redegjørelse for foretakets utsikter

I årsberetningen til regnskapet for 2017 forventet styret at regnskapsmessig resultat i 2018 ville bli påvirket negativt på grunn av rehabiliteringsprosjektet i Rådhusgata 2. I tillegg har den børsnoterte aksjeporteføljen bidratt ytterligere slik at det ble et stort underskudd i 2018. For 2019 forventes et mer normalt år, som vil ligge mellom 2017 og 2018.

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

For ordens skyld 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, 28. mars 2019
Styret for Hathon Holding AS



Halgrim Thon



Olav Engebret Thon



Odd Gunnar Sollien



Jon Erik Garås



Regnskap

RESULTATREGNSKAP	28
BALANSE	29
EGENKAPITALOPPSTILLING	32
KONTANTSTRØMOPPSTILLING	33
NOTER TIL REGNSKAPSRAPPORTERING	
NOTE 1	Regnskapsprinsipper 34
NOTE 2	Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor 37
NOTE 3	Aksjekapital og aksjonærinformasjon 38
NOTE 4	Driftsinntekter 38
NOTE 5	Datterselskap 39
NOTE 6	Tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet 41
NOTE 7	Aksjer og andeler i andre selskaper 42
NOTE 8	Børsnoterte aksjer og andre investeringer 42
NOTE 9	Varige driftsmidler 43
NOTE 10	Finansiell markedsrisiko 44
NOTE 11	Pantsettelser og kausjon 45
NOTE 12	Annen finansinntekt og finanskostnad 46
NOTE 13	Bankinnskudd 46
NOTE 14	Nærstående parter 47
NOTE 15	Fordringer og gjeld 48
NOTE 16	Skatt 49
REVISORS BERETNING	51

Resultatregnskap

Morselskap			Konsern		
2018	2017	Beløp vises i tusen kr	Note	2018	2017
Driftsinntekter					
19	0	Leieinntekt		64 311	72 944
15 265	8 790	Annen driftsinntekt	14	927	843
15 284	8 790	Sum driftsinntekter	4	65 238	73 787
Driftskostnader					
-10 318	-8 574	Lønnskostnad	2	-10 318	-9 061
-208	-137	Avskrivning	9	-18 578	-19 212
0	0	Nedskrivning	9	-31 930	0
-7 810	-7 294	Annen driftskostnad	2, 14	-26 486	-20 136
-18 337	-16 005	Sum driftskostnader		-87 312	-48 410
-3 052	-7 215	Driftsresultat		-22 075	25 377
Finansinntekter og -kostnader					
-18 991	65 442	Inntekt på investering i DS, TS og FKV	5, 6	-1 302	43 110
4 063	3 132	Renteinntekt fra konsernforetak		0	0
34 154	19 233	Annen finansinntekt	10, 12	34 175	19 258
-30 901	15 703	Virkelig verdiendr. finansielle instrumenter	8	-30 901	15 703
-361	-809	Nedskrivning fin. eiendeler		-361	-809
-14	-12	Rentekostnad til konsernforetak		0	0
-20 800	-19 539	Annen finanskostnad	10, 12	-21 073	-19 873
-32 850	83 151	Netto finansposter		-19 461	57 389
-35 902	75 936	Resultat før skattekostnad		-41 536	82 766
1 859	3 764	Skattekostnad	16	7 493	-3 065
-34 043	79 701	Årsresultat		-34 043	79 701
Overføringer og disponeringer					
25 000	0	Tilleggsutbytte			
0	27 500	Overføringer annen egenkapital			
-59 043	52 201	Sum disponert			
-34 043	79 701				

Balanse pr. 31. desember

Morselskap			Note	Konsern	
2018	2017	Beløp vises i tusen kr		2018	2017
Varige driftsmidler					
6 439	6 439	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	9, 11	649 355	581 033
2 430	2 512	Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	9	2 486	2 795
8 869	8 951	Sum varige driftsmidler		651 841	583 828
Finansielle anleggsmidler					
346 517	363 960	Investeringer i datterselskap	5, 11	0	0
10 694	8 071	Lån til foretak i samme konsern		0	0
122 444	122 041	Investeringer i tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	6	122 444	122 042
246 414	196 079	Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		246 414	196 079
101 507	87 838	Investeringer i aksjer og andeler	7	101 507	87 838
8 440	10 246	Andre langsiktige fordringer	2, 15	10 489	12 303
836 016	788 234	Sum finansielle anleggsmidler		480 854	418 261
844 885	797 185	Sum anleggsmidler		1 132 695	1 002 089
Omløpsmidler					
Fordringer					
25	3	Kundefordringer		20 903	743
262 884	164 343	Andre kortsiktige fordringer	15	3 754	2 717
262 909	164 346	Sum fordringer		24 657	3 460
Investeringer					
60 301	79 485	Markedsbaserte aksjer	8	60 301	79 485
757	2 968	Andre finansielle instrumenter	8, 10	757	2 968
61 058	82 453	Sum investeringer		61 058	82 453
578	4 084	Bankinnskudd	13	727	4 486
324 545	250 883	Sum omløpsmidler		86 442	90 399
1 169 430	1 048 068	Sum eiendeler		1 219 137	1 092 488

Balanse pr. 31. desember

Morselskap				Konsern	
2018	2017	Beløp vises i tusen kr	Note	2018	2017
Egenkapital					
Innskutt egenkapital					
3 708	3 708	Aksjekapital	3	3 708	3 708
144 270	144 270	Overkurs		144 270	144 270
147 978	147 978	Sum innskutt egenkapital		147 978	147 978
Opptjent egenkapital					
250 038	309 656	Annen egenkapital		250 038	309 656
250 038	309 656	Sum opptjent egenkapital		250 038	309 656
398 016	457 634	Sum egenkapital		398 016	457 634
Gjeld					
Avsetninger for forpliktelser					
7 600	7 597	Utsatt skatt	16	34 150	41 696
7 600	7 597	Sum avsetning for forpliktelser		34 150	41 696
Annen langsiktig gjeld					
555 357	212 247	Gjeld til kredittinstitusjoner	11, 15	564 747	223 683
0	0	Annen langsiktig gjeld		1 807	0
555 357	212 247	Sum annen langsiktig gjeld		566 554	223 683
Kortsiktig gjeld					
126 519	319 273	Gjeld til kredittinstitusjoner	11	128 226	321 033
544	168	Leverandørgjeld		20 959	3 378
0	4 644	Betalbar skatt	16	0	4 644
888	816	Skyldige offentlige avgifter	13	888	1 120
80 506	45 688	Annen kortsiktig gjeld	15	70 343	39 299
208 457	370 590	Sum kortsiktig gjeld		220 417	369 475
771 414	590 434	Sum gjeld		821 121	634 853
1 169 430	1 048 068	Sum egenkapital og gjeld		1 219 137	1 092 488

Oslo, 28. mars 2019
Styret for Hathon Holding AS



Halgrim Thon



Olav Engbret Thon



Odd Gunnar Sollien



Jon Erik Garås

Egenkapitaloppstilling

Morselskap	Aksjekapital	Overkurs	Omregnings- differanse	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.16	2 995	113 621	0	202 861	319 478
Prinsippendringer og fusjon	713	30 648	26 937	11 374	69 672
Egenkapital 01.01.2017	3 708	144 270	26 937	214 235	389 150
Årsresultat 2017	0	0	0	79 701	79 701
Tilleggsutbytte	0	0	0	-27 500	-27 500
Årets valutaeffekt	0	0	19 587	0	19 587
Endring utsatt skatt	0	0	-3 304	0	-3 304
Egenkapital 31.12.2017	3 708	144 270	43 221	266 436	457 634
Årsresultat 2018	0	0	0	-34 043	-34 043
Avsatt utbytte	0	0	0	-25 000	-25 000
Årets valutaeffekt	0	0	-629	0	-629
Endring utsatt skatt	0	0	53	0	53
Egenkapital 31.12.2018	3 708	144 270	42 645	207 393	398 016

Konsern	Aksjekapital	Overkurs	Omregnings- differanse	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.16	2 995	113 621	8 033	220 781	345 431
Prinsippendringer og fusjon	713	30 648	18 904	-6 546	43 719
Egenkapital 01.01.2017	3 708	144 270	26 937	214 235	389 150
Årsresultat 2017	0	0	0	79 701	79 701
Tilleggsutbytte	0	0	0	-27 500	-27 500
Årets valutaeffekt	0	0	19 587	0	19 587
Endring utsatt skatt	0	0	-3 304	0	-3 304
Egenkapital 31.12.2017	3 708	144 270	43 221	266 436	457 634
Årsresultat 2018	0	0	0	-34 043	-34 043
Avsatt utbytte	0	0	0	-25 000	-25 000
Årets valutaeffekt	0	0	-629	0	-629
Endring utsatt skatt	0	0	53	0	53
Egenkapital 31.12.2018	3 708	144 270	42 645	207 393	398 016

Kontantstrømoppstilling

Morselskap				Konsern	
2018	2017	Beløp vises i tusen kr	Note	2018	2017
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter					
19	12	Innbetalinger av husleie	4	66 191	73 279
15 198	8 949	Innbetalinger av andre inntekter	4	911	1 023
122	42	Innbetalinger av felleskostnader		4 864	5 700
-122	-121	Utbetalinger av felleskostnader		-6 474	-6 319
0	0	Utbetalinger av eiendomsdriftkostnader		-8 629	-13 194
-6 737	-7 255	Utbetalinger av administrasjonskostnader		-7 657	-7 306
-10 375	-8 747	Utbetalinger til ansatte, pensjon, arb.giveravg. m.v		-10 375	-9 234
4 369	3 497	Innbetalinger av renter		316	392
-15 823	-16 058	Utbetalinger av renter		-16 084	-16 387
-4 526	-2 848	Utbetalinger av skatter og offentlige avgifter	16	-6 038	-2 824
-17 876	-22 528	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		17 024	25 131
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter					
-126	863	Inn-/ utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	9	-110 296	-16 712
59 594	32 787	Innbetalinger av utbytte		59 594	32 787
-53 058	1 764	Inn-/ utbetalinger ved salg/ kjøp av aksjer	7	-53 058	1 864
-7 557	-4 052	Inn-/ utbetalinger ved salg/ kjøp av børsnoterte aksjer	8	-7 545	-4 052
-42 873	-1 709	Inn-/ utbetalinger utlån		-42 872	-1 709
-110 643	-18 610	Inn-/ utbetalinger utlån datterselskaper		0	0
-154 663	11 043	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-154 178	12 178
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter					
155 196	0	Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	11, 15	155 196	0
-12 122	-11 432	Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	11, 15	-13 766	-13 158
-24	-40	Inn-/ utbetalinger ved opptak/ nedbetaling av kortsiktig gjeld	15	-13	-42
6 096	-2 337	Netto endring i kassekreditt		6 096	-2 337
-14 071	-19 095	Utbetalinger av utbytte og aksjonærlån		-14 071	-19 095
33 987	46 787	Inn-/utbetalinger av konsernbidrag		0	0
169 061	13 884	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		133 441	-34 632
-28	251	Effekt av valutakursendringer på likvider		-46	272
-3 506	2 651	Netto endring i likvider i året		-3 759	2 950
4 084	1 434	Bankinnskudd per 01.01		4 486	1 536
578	4 084	Bankinnskudd per. 31.12		727	4 486

Noter til regnskapet for 2018

Beløp vises i tusen kr

Note 1

Regnskapsprinsipper

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

Prinsippendring og retting av feil

Selskapsregnskap

Hathon har endret prinsipp for presentasjon av datter-, tilknyttet og felleskontrollert selskap i selskapsregnskapet. Tidligere ble kost-metoden benyttet, mens fra 2018 benyttes egenkapitalmetoden. Effekten er noe økt verdi av investeringer, samt noe økt egenkapital. I tillegg presenteres andel av resultatet i underliggende selskap løpende i resultatregnskapet, i stedet for i forbindelse med utbytte og utdelinger. Videre medfører endringen at valutakurseffekter av egenkapitalinvestering og langsiktige utlån til datter-, tilknyttet og felleskontrollert selskap presenteres som omregningsdifferanse direkte i egenkapitalen. Ved kost-metoden som tidligere ble benyttet, omregnes ikke egenkapitalinvesteringen til balansedagens valutakurs, og valutaendringer på utlån presenteres i resultatet.

Konsernregnskap

I konsernregnskapet har valutakurseffekter på utlån som er en del av nettoinvesteringen i datter-, tilknyttet og felleskontrollert selskap vært presentert i resultatregnskapet som valutagevinst og -tap. Dette er rettet til å presenteres som en omregningsdifferanse direkte i egenkapitalen. Effekten er mindre volatilitet i resultatregnskapet, samt en reklassifisering i egenkapitalen.

Sammenligningstall er omarbeidet i henhold til de nye prinsippene.

Fusjon

Hathon Holding AS fusjonerte 19. november 2018 med Øvre Holding AS. Hathon Holding AS var overtakende selskap. Øvre Holding var et eiendomskonsern med en rekke investeringer i eiendom gjennom datter- og tilknyttede selskaper. I tillegg hadde konsernet en portefølje av finansielle investeringer.

Fusjonen har blitt regnskapsført til selskapskontinuitet i selskapsregnskapet og konsernkontinuitet i konsernregnskapet. Det innebærer at det ikke gjøres noen ny måling av virkelig verdi på fusjonstidspunktet for regnskapsformål, regnskapsførte verdier i respektive selskaper videreføres. Bakgrunnen for kontinuitetsgjennomskjæringen er at aksjonæren Halgrim Thon kontrollerte både Hathon Holding AS og Øvre Holding AS gjennom 2/3 av stemmene i generalforsamlingen. Sammenligningstall er omarbeidet som om fusjonen hadde vært gjennomført 1. januar 2017. Skattemessig er fusjonen gjennomført med virkning fra 1. januar 2018.

I forbindelse med fusjonen ble det utstedt vederlagsaksjer til eierne av Øvre Holding AS i tråd med de underliggende virkelige verdier i respektive selskap. De nyutstedte aksjene utgjør omlag 19 % av den totale stemmeberettigede kapitalen etter fusjonen. Imidlertid har aksjene forskjellig stemmevekt og ble fordelt slik at Halgrim Thon har beholdt 2/3 av stemmene i det fusjonerte selskapet.

Datterselskap og konsolidering

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

Datterselskap vurderes etter egenkapitalmetoden i selskaps-regnskapet.

Tilknyttet og felleskontrollert selskap

Tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet vurderes etter egenkapitalmetoden.

Aksjer i andre selskaper

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

Inntekter

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

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

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

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

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

Valuta

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

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. Valutakursendringer på langsiktige fordringer som er vurdert som en del av netto investering i den utenlandske enheten, behandles som en omregningsdifferanse.

Kortsiktige plasseringer og finansielle instrumenter

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

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

Kontantstrømsikring

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

Sikring av nettoinvestering i utenlandsk foretak

Hathon benytter også sikringsinstrumenter for å sikre valutaeksponering på nettoinvestering i utenlandsk virksomhet. Verdiendringer på sikringsinstrumentene føres direkte i egenkapitalen. Som sikringsinstrument benyttes valutalån.

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

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

Kontantstrømoppstilling

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

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

Bruk av estimer

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

Note 2

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

Morselskap			Konsern		
2018	2017	Lønnskostnader	2018	2017	
7 994	7 497	Lønninger	7 994	7 497	
1 304	1 144	Arbeidsgiveravgift	1 304	1 144	
667	251	Pensjonskostnader	667	251	
424	306	Andre ytelser	424	306	
-61	-526	Viderebelastede kostnader	-61	-39	
-10	-98	Refusjoner	-10	-98	
10 318	8 574	Sum	10 318	9 061	
8	8	Gjennomsnittlig antall årsverk	8	8	

Morselskap og konsern

Ytelser til ledende personer

	Daglig leder	Styret
Lønn	1 365	175
Pensjonsutgifter	174	0
Bonuser etc	50	0
Annen godtgjørelse	10	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.

Morselskap

Lån til ansatte

Morselskapet har utlån til ansatte med 7,3 millioner kroner. Lånene rentebelastes med den til enhver gjeldende normrente. Lånene er sikret med pant i bolig.

Morselskap			Konsern		
2018	2017	Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:	2018	2017	
247	300	Lovpålagt revisjon	605	638	
0	32	Andre attestasjonstjenester	0	35	
64	134	Andre tjenester	64	144	
311	466	Sum	669	817	

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

Note 3

Aksjekapital og aksjonærinformasjon

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

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:					
	A-aksjer	B-aksjer	C-aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Halgrim Thon	1 256 576	0	0	34 %	67 %
Lamponi Investment AS	0	1 283 569	278 254	42 %	21 %
Jomma AS	0	334 900	121 536	12 %	6 %
Jomma 2 AS	0	356 331	77 246	12 %	6 %
Sum	1 256 576	1 974 800	477 036	100 %	100 %

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

Jomma AS og Jomma 2 AS er eid 100 % av Jorunn Marie Thon.

Note 4

Driftsinntekter

Morselskap			Konsern	
2018	2017		2018	2017
Pr. virksomhetsområde				
14 912	8 790	Administrasjonshonorar	468	407
19	0	Utleie av fast eiendom	64 311	72 944
353	0	Annen virksomhet	459	435
15 284	8 790		65 238	73 787
Geografisk fordeling				
15 265	8 790	Norge	64 885	73 441
19	0	Sverige	352	346
15 284	8 790		65 238	73 787

Note 5

Datterselskap

Anskaffelseskost

Selskapsnavn	Forretnings-kontor	Eierandel	Balanseført egenkapital ved ansk.	Merverdi/ goodwill	Akk. kapital- endringer	Sum
Gren Forlag AS	Oslo	100 %	-49	120	2 021	2 092
Torvet 1 AS	Oslo	100 %	-19 014	36 348	33 615	50 948
Hausmanns gate 21 AS	Oslo	100 %	100		51 111	51 211
Rådhusgata 2 Oslo AS	Oslo	100 %	100		45 114	45 214
Haugesundgate 27 AS	Oslo	100 %	100		32 486	32 586
Risavika Havnering 224 AS	Oslo	100 %	100		42 554	42 654
Åsenveien AS 12	Oslo	100 %	100	75	34 292	34 467
Gullmaren Egendoms AB	Oslo	100 %	95		32 653	32 748
Moerveien 10 AS	Oslo	100 %	6 428	22 719	5 230	34 377
Øvre Slottsgate 15B AS	Oslo	100 %	100		3 017	3 117
Dronningens gate 6 AS	Oslo	100 %	100		9 278	9 378
Bankveien 11 & 14 AS	Oslo	100 %	100		1 916	2 016
Durudveien 37/39 AS	Oslo	100 %	2 708	7 617	9 306	19 631
Nedre Sem Barnehage AS	Oslo	100 %	100		6 081	6 181
Camilla Colletts vei 11 AS	Oslo	100 %	5 342		474	5 816
Sum anskaffelseskost			-3 590	66 879	309 148	372 436

Årets resultatandel

Selskapsnavn	Andel årets resultat	Avskrivning merverdier	Sum
Gren Forlag AS	-1 332		-1 332
Torvet 1 AS	-4 677	-727	-5 404
Hausmanns gate 21 AS	9 624		9 624
Rådhusgata 2 Oslo AS	-20 743		-20 743
Haugesundgate 27 AS	4 563		4 563
Risavika Havnering 224 AS	-1 002		-1 002
Åsenveien AS 12	2 751		2 751
Gullmaren Egendoms AB	-2 762		-2 762
Moerveien 10 AS	599	-454	145
Øvre Slottsgate 15B AS	1 260		1 260
Dronningens gate 6 AS	-1 820		-1 820
Bankveien 11 & 14 AS	2 123		2 123
Durudveien 37/39 AS	401	-152	249
Nedre Sem Barnehage AS	-5 976		-5 976
Camilla Colletts vei 11 AS	636		636
Sum resultatandel	-16 356	-1 334	-17 689

Balanseverdi

Selskapsnavn	Inngående balanse	Årets resultat- andel	Utbytte/ kapital-	Omregn.- differanse	Sum
Gren Forlag AS	939	-1 332	1 300		906
Torvet 1 AS	40 074	-5 404			34 670
Hausmanns gate 21 AS	96 386	9 624	-9 640		96 371
Rådhusgata 2 Oslo AS	40 457	-20 743	15 198		34 911
Haugesundgate 27 AS	47 625	4 563	-4 220		47 968
Risavika Havnering 224 AS	44 494	-1 002			43 492
Åsenveien AS 12	21 991	2 751	-2 278		22 464
Gullmaren Egendoms AB	8 246	-2 762		-342	5 141
Moerveien 10 AS	28 822	145	-1 075		27 893
Øvre Slottsgate 15B AS	3 456	1 260	-1 615		3 101
Dronningens gate 6 AS	8 260	-1 820			6 439
Bankveien 11 & 14 AS	2 028	2 123	-1 896		2 255
Durudveien 37/39 AS	15 449	249	-239		15 459
Nedre Sem Barnehage AS	400	-5 976	5 700		124
Camilla Colletts vei 11 AS	5 334	636	-647		5 322
Sum balanseverdi	363 960	-17 689	589	-342	346 517

Note 6

Tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet

Anskaffelseskost

Selskapsnavn	Forretnings-kontor	Eierandel	Balanseført egenkapital ved ansk.	Merverdi/goodwill	Akk. kapital- endringer	Sum
Ås Sentrum Øst AS	Oslo	40,00	417		8 004	8 421
Norra Hamnen i Lysekil AB	Lysekil, Sverige	49,00	70	6 270	12 528	18 867
Sveanor Fastigheter AB	Stockholm, Sverige	20,00	17			17
STOS Fastigheter AB	Stockholm, Sverige	30,00	30		954	984
Kungsbacka Holding AB	Oslo	40,80	4 684	2 095	-4 325	2 455
Langebro Eiendom ApS	København, Danmark	50,00	300		117 900	118 200
Sum anskaffelseskost			5 517	8 365	135 062	148 944

Årets resultatandel

Selskapsnavn	Andel årets resultat	Avskrivning merverdier	Sum
Ås Sentrum Øst AS	796		796
Norra Hamnen i Lysekil AB			
Sveanor Fastigheter AB	-4 489		-4 489
STOS Fastigheter AB	-428		-428
Kungsbacka Holding AB	1 278	-20	1 258
Langebro Eiendom ApS	1 561		1 561
Sum resultatandel	-1 282	-20	-1 302

Balanseverdi

Selskapsnavn	Inngående balanse	Årets resultat- andel	Utbytte/kapital-	Omregn.- differanse	Sum
Ås Sentrum Øst AS	16 317	796	-1 200		15 914
Norra Hamnen i Lysekil AB	0	0	0		0
Sveanor Fastigheter AB	57 023	-4 489	-40 845	-1 659	10 030
STOS Fastigheter AB	0	-428	443	-16	0
Kungsbacka Holding AB	12 522	1 258	-1 754	-199	11 827
Langebro Eiendom ApS	36 180	1 561	46 786	147	84 674
Sum balanseverdi	122 042	-1 302	3 430	-1 726	122 444

Enkelte selskap med 0 i balanseverdi har negativ regnskapsmessig egenkapital.

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

Note 7

Aksjer og andeler i andre selskaper

Selskap	Anskaff.kost	Bokført verdi
Utstillingsplassen Eiendom AS	33 334	33 334
Berlin Property Invest II AS	16 502	16 502
Sonitor Technologies AS	17 082	12 286
Hallingdal Feriepark Eiendom AS	11 422	11 422
Andre investeringer	36 313	27 964
	114 653	101 507

Note 8

Børsnoterte aksjer og andre investeringer

	2018	2017
Resultatført urealisert verdiendring i perioden gevinst (+)/ tap (-)	-30 901	15 703

Børsnoterte aksjer			
	Anskaffelseskost	Urealisert gevinst/tap	Markedsverdi/ bokført verdi
Norsk Hydro ASA	54 898	-1 964	52 934
Borregaard ASA	6 533	-1 073	5 460
Hexagon Composites ASA	2 158	-251	1 907
	63 589	-3 288	60 301

Note 9

Varige driftsmidler

Morselskap	Anlegg under utførelse	Bygninger og annen fast eiendom	Tomter	Driftsløsøre, inventar, kunst og lignende	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	0	6 439	0	2 832	9 271
Tilgang	0	0	0	126	126
Anskaffelseskost 31.12.	0	6 439	0	2 958	9 397
Akk.avskrivning 31.12.	0	0	0	-528	-528
Balanseført pr. 31.12.	0	6 439	0	2 430	8 869
Årets avskrivninger	0	0	0	208	208

Økonomisk levetid	Evig	Evig	Evig/5 år
Avskrivningsplan			Lineær

Konsern	Anlegg under utførelse	Bygninger og annen fast eiendom	Tomter	Driftsløsøre, inventar, kunst og lignende	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	9 702	653 647	49 458	8 333	721 141
Valutajustering ansk. kost	-72	-1 022	-130	-161	-1 386
Justert anskaffelseskost	9 630	652 625	49 328	8 172	719 755
Tilgang	111 043	8 679	0	162	119 884
Ferdigstilling av prosjekt	-192	0	0	0	-192
Nedskrivning	-1 270	-26 188	0	0	-27 457
Anskaffelseskost 31.12.	119 211	635 116	49 328	8 333	811 988
Akk.avskrivning 31.12.	0	-146 900	0	-5 847	-152 747
Akk.nedskr. 31.12.	-7 400	0	0	0	-7 400
Balanseført pr. 31.12.	111 811	488 216	49 328	2 486	651 841
Årets avskrivninger	0	18 125	0	453	18 578
Årets nedskrivninger	8 430	23 500	0	0	31 930

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		
2018	2017		2018	2017	
<i>Virkelig verdi av rentebytteavtaler</i>					
0	-165	5,3 % 10 MNOK forf. 03.04.18	0	-165	
-2 562	-3 902	3,9 % 40 MNOK forf. 22.09.21	-2 562	-3 902	
-5 439	-6 901	3,5 % 50 MNOK forf. 21.05.25	-5 439	-6 901	
1 189	-5	1,7 % 100 MNOK forf. 04.02.26	1 189	-5	
-422	-1 160	2,0 % 50 MNOK forf. 06.01.27	-422	-1 160	
0	0	4,2 % 177 MDKK forf. 30.12.18	0	-8 482	
0	0	3,4 % 53 MSEK forf. 06.04.21	-4 583	-6 581	
-7 235	-12 133		-11 817	-27 196	
<i>Virkelig verdi av valutaterminer</i>					
0	-1 373	3 MEUR 9,35 forf. 12.03.18	0	-1 373	
-1 416	0	3 MEUR 9,47 forf. 10.01.19	-1 416		
-1 416	-1 373		-1 416	-1 373	
<i>Utlån i valuta (presentert i norske kroner)</i>					
63 138	35 326	Utlån SEK	52 444	27 255	
193 971	169 823	Utlån DKK	193 971	169 823	
0	0	Innlån SEK	-11 098	-13 195	
-53 288	0	Innlån DKK	-53 288	0	
203 820	205 149		182 028	183 883	

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

Note II

Pantsettelse og kausjon

Morselskap			Konsern	
2018	2017		2018	2017
9 540	13 744	Pantsatte datterselskap	0	0
336 976	350 216	Ikke pantsatte datterselskap	0	0
346 517	363 960	Sum	0	0

Morselskap			Konsern	
2018	2017		2018	2017
832	954	Pantsatte driftsmidler	610 532	546 921
8 037	7 997	Ikke pantsatte driftsmidler	41 309	36 907
8 869	8 951	Sum	651 841	583 828

Morselskap			Konsern	
2018	2017		2018	2017
555 357	212 247	Gjeld som er sikret med pant	564 747	223 683
126 519	319 273	Kortsiktig gjeld	128 226	321 033
681 876	531 521	Sum	692 974	544 715

Morselskap			Konsern	
2018	2017		2018	2017
8 000	8 000	Kausjonsansvar	8 000	8 000
11 098	13 195	Ås Sentrum Øst AS	0	0
19 098	21 195	Sum	8 000	8 000

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

I tillegg er det avgitt en selvskyldnerkausjon på 250 MDKK for byggelån knyttet til Copenhagen Spectrum, i et datterselskap i partnerskapet Langebro Eiendom ApS. Pr 31.12.18 er det ikke trukket på dette byggelånet.

Note 12

Annen finansinntekt og finanskostnad

Morselskap		Konsern	
2018	2017	2018	2017
<i>Annen finansinntekt</i>			
6 020	4 944	6 028	4 969
1 684	737	1 684	737
16 950	11 658	16 950	11 658
9 487	1 881	9 487	1 881
13	13	25	13
34 154	19 233	34 175	19 258
<i>Annen finanskostnad</i>			
18 056	16 006	18 327	16 341
1 753	51	1 753	51
277	1 762	277	1 762
715	1 719	716	1 719
20 800	19 539	21 073	19 873

Note 13

Bankinnskudd

	2018
Bundne skattetrekksmidler utgjør	524

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.

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	
2018	2017		2018	2017
<i>Transaksjoner med nærstående</i>				
14 650	8 510	Administrasjonshonorar fakturert fra Hathon Holding til datterselskap	0	0
262	262	Administrasjonshonorar fakturert fra Hathon Holding til nærstående selskap	262	262
-1 126	-1 112	Husleie	0	0
5 678	4 534	Renteinntekter fra tilknyttede/ felleskontrollerte selskap	5 678	4 534
-225	-142	Rentekostnader til nærstående/eiere	-225	-142

Inntekter er angitt med positive beløp, kostnader med negative beløp.

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

Note 15

Fordringer og gjeld

Morselskap			Konsern	
2018	2017	Andre langsiktige fordringer (forfall over 1 år)	2018	2017
7 300	7 000	Utlån til ansatte	7 300	7 000
0	0	Periodisert meglerhonorar	2 049	2 057
1 140	3 246	Andre utlån	1 140	3 246
8 440	10 246	Sum	10 489	12 303

Morselskap			Konsern	
2018	2017	Andre kortsiktige fordringer (forfall under 1 år)	2018	2017
232 457	124 423	Fordring på datterselskap i konsernkontoordning	0	0
28 064	39 453	Fordring på konsernbidrag	0	0
572	348	Forskuddsbetalte kostnader	1 719	1 916
15	77	Tilgode merverdiavgift	239	88
1 776	42	Andre fordringer	1 796	713
262 884	164 343	Sum	3 754	2 717

Morselskap			Konsern	
2018	2017	Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	2018	2017
546 357	200 772	Andel lån forfall mellom 1 og 5 år	553 186	207 810
9 000	11 475	Andel lån forfall over 5 år	11 561	15 873
555 357	212 247	Sum	564 747	223 683

Morselskap			Konsern	
2018	2017	Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	2018	2017
98 575	297 425	Andel lån forfall under 1 år	100 282	299 185
27 944	21 848	Kassakreditt (ramme 35 MNOK)	27 944	21 848
126 519	319 273	Sum	128 226	321 033

Morselskap			Konsern	
2018	2017	Annen kortsiktig gjeld (forfall under 1 år)	2018	2017
25 000	27 500	Årets avsatte utbytte	25 000	27 500
16 099	2 445	Utbytte fra tidligere år, ikke utbetalt	16 099	2 445
2 987	2 839	Gjeld til datterselskap i konsernkontoordning	0	0
26 737	5 312	Avsatt konsernbidrag	0	0
1 416	1 373	Valutaterminer	1 416	1 373
3 003	1 091	Påløpte renter	3 003	1 090
875	831	Feriepenger	875	831
4 322	4 237	Lån fra Uppi Holding AS	4 322	4 237
0	0	Forskudd fra kunder	885	844
61	61	Andre påløpte kostnader	323	340
0	0	Uopptjent inntekt	17 775	0
4	0	Annen kortsiktig gjeld	644	640
80 506	45 688	Sum	70 343	39 299

Note i6

Skatt

Morselskap			Konsern	
2018	2017	Årets skattekostnad fordeler seg på:	2018	2017
-1 915	-2 299	Betalbar skatt	-7 112	4 644
0	9	For lite avsatt tidligere år	0	9
-345		Årets skatteeffekt av endret skattesats	-1 552	-1 813
401	-1 144	Endring utsatt skatt	1 172	225
-1 859	-3 764	Årets totale skattekostnad	-7 493	3 065

Morselskap			Konsern	
2018	2017	Beregning av årets skattegrunnlag:	2018	2017
-35 902	75 936	Ordinært resultat før skattekostnad	-41 536	82 766
1 938	367	Permanente forskjeller	1 918	386
18 991	0	Underskuddsandel av investering i DS, TS og FKV	1 302	0
26 134	1 373	Verdireduksjon finansielle instr. vurdert til virkelig verdi	26 134	1 373
7 930	809	Nedskrivning på aksjer og andre verdipapir	7 930	809
835	12 990	Regnskapsmessig tap realisasjon av aksjer og andre finansielle instrumenter	835	12 990
77	0	Skattepliktig gevinst aksjer	77	0
1 792	949	3% av skattefrie inntekter etter fritaksmetoden	1 792	949
-9 487	-1 881	Tilbakeføring av inntektsført utbytte	-9 487	-1 881
0	-65 442	Overskuddsandel av investering DS, TS og FKV	0	-43 110
0	-14 920	Verdiøkning finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi	0	-14 920
-2 802	-11 815	Reversering av tidl. nedskr. på aksjer mv. inntektsført i året	-2 802	-11 815
-16 950	-11 658	Regnskapsmessig gev. realisasjon av aksjer og andre finansielle instrumenter	-16 950	-11 658
0	-100	Fradragsberettiget tap aksjer	0	-100
-881	3 885	Endring i midlertidige forskjeller	-4 232	-1 891
-8 326	-9 507	Alminnelig inntekt	-35 019	13 897
28 064	34 023	Mottatt konsernbidrag	0	0
-19 737	-5 166	Ytet konsernbidrag	0	0
0	0	Andre forskjeller	4 096	5 453
0	19 351	Årets skattegrunnlag	-30 924	19 351
0	4 644	Betalbar skatt (23%) av årets skattegrunnlag	0	4 644

Morselskap			Konsern	
2018	2017	Oversikt over midlertidige forskjeller	2018	2017
156	108	Driftsmidler	152 016	147 089
35 779	34 398	Langsiktige fordringer og gjeld i valuta	35 779	34 398
0	0	Varebeholdning	-1 677	0
-1 215	-540	Utestående fordringer	-1 215	-540
-509	-636	Gevinst- og tapskonto	-1 135	-1 419
		Periodisert meglerhonorar	2 049	2 057
34 211	33 330	Sum	185 818	181 586
-1 416	-1 373	Aksjer og andre finansielle instrumenter mv	-1 416	-1 373
535	535	Andeler i selskap med deltakerfastsetting	535	535
0	0	Akkumulert fremførbart underskudd før konsernbidrag	-30 924	0
33 330	32 491	Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	154 012	180 748
-1 215	-540	Forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt/-skattefordel	-1 215	-540
34 545	33 031	Sum	155 227	181 288
7 600	7 597	Utsatt skattefordel/Utsatt skatt (22% for i år, 23% for i fjor)	34 150	41 696

Morselskap		Konsern	
2018	Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 23% av resultat før skatt	2018	
-8 257	23% skatt av resultat før skatt	-9 553	
6 545	Permanente forskjeller (23%)	2 472	
-345	Årets skatteeffekt av endret skattesats	-1 552	
198	Andre endringer	1 140	
-1 859	Beregnet skattekostnad	-7 493	



Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Hathon Holding AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Hathon Holding AS sitt årsregnskap.

Årsregnskapet består av:

- Selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2018, 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 2018, 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 2018 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 2018 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.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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 dekning av tap 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, 28.mars 2019
BDO AS


Steinar Andersen
Statsautorisert revisor

ÅRS —
— RAP —
ORT 2018

—
Hathon