



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	982 733 111
Organisasjonsform:	Aksjeselskap
Foretaksnavn:	HATHON HOLDING AS
Forretningsadresse:	Dronningens gate 6 0152 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

Konsern

Mørselskap i konsern:	Ja
Konsernregnskap lagt ved:	Ja

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet:	Nei
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet:	Regnskapslovens alminnelige regler
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til konsernet:	Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Harald Aaby Flatin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	15.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 23.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		36 000	33 500
Annen driftsinntekt	2	21 188 115	20 081 959
Sum inntekter	3	21 224 115	20 115 459
Kostnader			
Lønnskostnad	4	15 499 732	14 136 813
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	5	337 500	326 508
Annen driftskostnad	2, 4	7 070 317	7 155 045
Sum kostnader		22 907 548	21 618 366
Driftsresultat		-1 683 433	-1 502 907
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap	6,7	-64 946 455	-13 498 381
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		31 233 874	13 765 672
Annen renteinntekt		1 537 672	3 398 694
Annen finansinntekt	8, 9	26 238 844	33 413 497
Verdiøkning andre finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi	10	1 353 540	1 882 690
Sum finansinntekter		0	0
Nedskrivning av finansielle eiendeler	11	7 136 192	756 695
Rentekostnad til foretak i samme konsern		412 242	79 849
Annen rentekostnad		53 119 959	24 274 625
Annen finanskostnad	8, 9	2 637 030	6 107 572
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-67 887 949	7 743 431
Resultat før skattekostnad		-69 571 382	6 240 523
Skattekostnad	12	-6 248 648	-943 266
Årsresultat		-63 322 734	7 183 789



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-63 322 734	7 183 789
Overføringer og disponeringer			
Overføring til/fra fond		-30 269 922	-65 464 664
Ordinært utbytte		10 000 000	35 000 000
Overføringer til/fra annen egenkapital		-43 052 812	37 648 454
Sum overføringer og disponeringer		-63 322 734	7 183 789



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel		2 401 836	621 969
Sum immaterielle eiendeler		2 401 836	621 969
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	5, 13	6 439 187	6 439 187
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	5	2 349 483	2 645 005
Sum varige driftsmidler		8 788 670	9 084 192
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	6, 13	716 345 760	500 388 664
Lån til foretak i samme konsern		22 016 491	17 047 493
Investeringer i tilknyttet selskap	7	519 826 585	535 102 306
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		47 933 592	47 487 629
Investeringer i aksjer og andeler	11	129 342 134	142 331 338
Andre fordringer	4, 14	8 687 382	8 638 135
Sum finansielle anleggsmidler		1 444 151 946	1 250 995 565
Sum anleggsmidler		1 455 342 451	1 260 701 726
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		5 380	262 453
Andre fordringer	14	445 166 085	560 835 392
Konsernfordringer		1 700 000	2 445 000
Sum fordringer		446 871 465	563 542 844
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer		49 732 711	112 873 829
Sum investeringer	10	49 732 711	112 873 829



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	15	9 734 494	78 986 865
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		9 734 494	78 986 865
Sum omløpsmidler		506 338 670	755 403 538
SUM EIENDELER		1 961 681 121	2 016 105 264

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital	16	3 950 000	3 808 412
Overkurs		144 269 599	144 269 599
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		148 219 599	148 078 011

Opptjent egenkapital

Fond			30 269 922
Annen egenkapital		587 794 740	605 196 451
Sum opptjent egenkapital		587 794 740	635 466 373

Sum egenkapital

		736 014 339	783 544 384
--	--	--------------------	--------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13, 14	904 435 626	150 609 829
Sum annen langsiktig gjeld		904 435 626	150 609 829

Sum langsiktig gjeld

		0	0
--	--	----------	----------

Kortsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	13, 14	115 864 371	808 997 951
Leverandørgjeld		360 714	648 377
Skyldige offentlige avgifter	15	1 325 760	955 251



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Utbytte		10 000 000	35 000 000
Annen kortsiktig gjeld	14	193 680 311	236 349 472
Sum kortsiktig gjeld		321 231 156	1 081 951 051
Sum gjeld		1 225 666 782	1 232 560 880
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 961 681 121	2 016 105 264



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt		79 597 118	65 830 338
Annen driftsinntekt		3 188 296	1 750 400
Sum inntekter		82 785 414	67 580 738
Kostnader			
Lønnskostnad		15 531 373	14 136 813
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		26 420 863	22 356 601
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		1 852 896	
Annen driftskostnad		25 668 594	21 118 899
Sum kostnader		69 473 727	57 612 313
Driftsresultat		13 311 687	9 968 425
Finansinntekter og finanskostnader			
Inntekt på investering i datterselskap og tilknyttet selskap		-48 131 124	-9 411 342
Annen renteinntekt		1 561 073	3 407 770
Annen finansinntekt		26 239 844	33 454 370
Verdiøkning andre finansielle instrumenter vurdert til virkelig verdi		1 353 540	1 882 690
Sum finansinntekter		0	0
Nedskrivning av finansielle eiendeler		7 136 192	756 695
Annen rentekostnad		56 907 530	26 367 207
Annen finanskostnad		2 697 090	6 132 648
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-85 717 480	-3 923 061
Resultat før skattekostnad		-72 405 793	6 045 364
Skattekostnad		-9 377 650	-1 505 344
Årsresultat		-63 028 143	7 550 708
Minoritetsinteresser		294 591	366 919



Konsernets resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-63 322 734	7 183 789
Overføringer og disponeringer			
Ordinært utbytte		10 400 000	35 600 000
Overføringer til/fra annen egenkapital		-73 722 734	-28 416 211
Sum overføringer og disponeringer		-63 322 734	7 183 789



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel		5 503 628	
Sum immaterielle eiendeler		5 503 628	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 105 829 304	975 763 354
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		7 266 977	2 645 005
Sum varige driftsmidler		1 113 096 281	978 408 359
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i tilknyttet selskap		519 826 585	535 102 306
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet		47 933 592	47 487 629
Investeringer i aksjer og andeler		129 342 134	142 331 338
Andre fordringer		17 592 617	14 431 155
Sum finansielle anleggsmidler		714 694 929	739 352 428
Sum anleggsmidler		1 833 294 837	1 717 760 787
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		25 414 669	18 541 742
Andre fordringer		11 521 187	28 215 589
Sum fordringer		36 935 856	46 757 332
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer		49 732 711	112 873 829
Sum investeringer		49 732 711	112 873 829
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		10 926 689	80 629 031
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		10 926 689	80 629 031



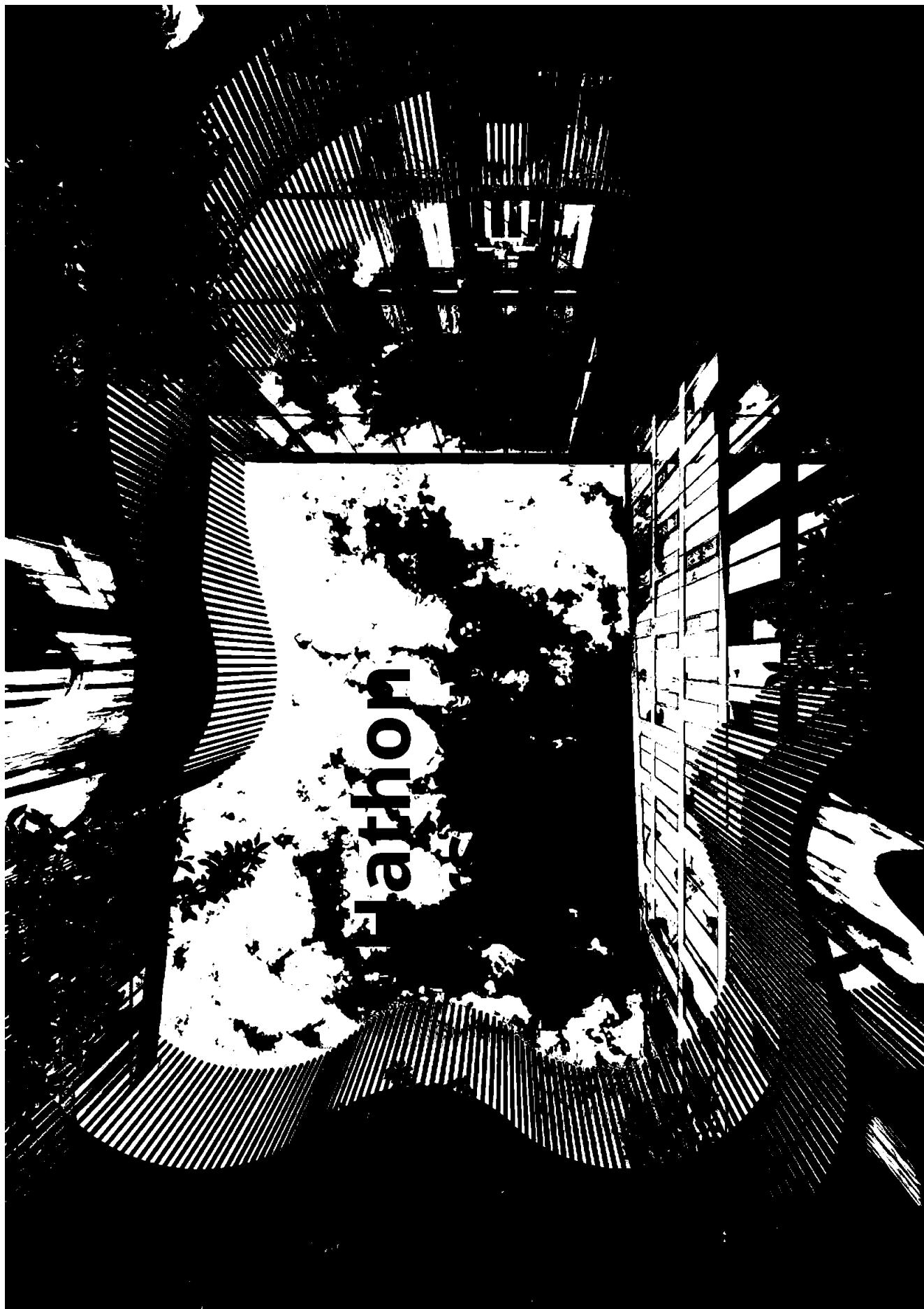
Konsernets balanse

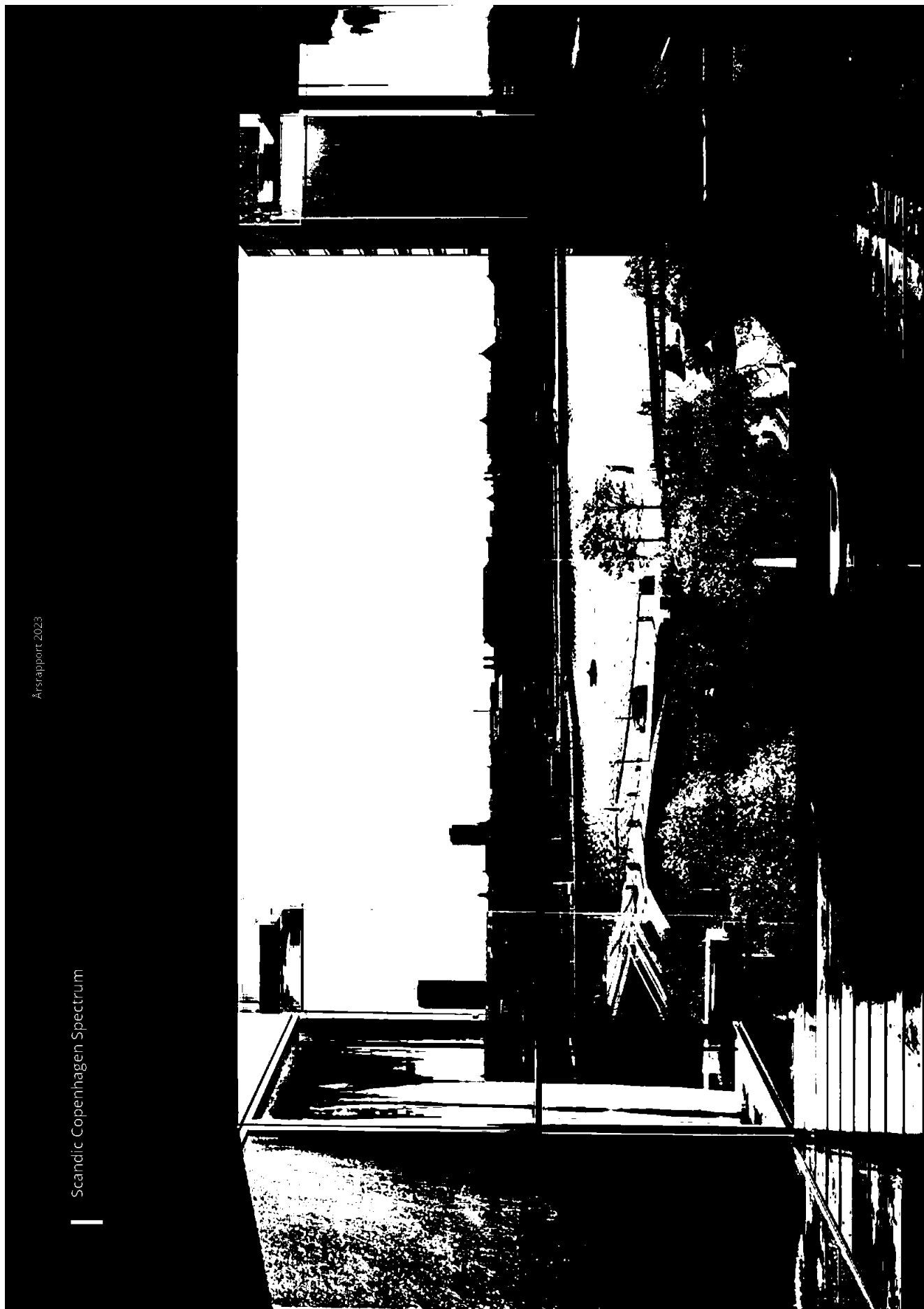
Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum omløpsmidler		97 595 256	240 260 191
SUM EIENDELER		1 930 890 093	1 958 020 978
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		3 950 000	3 808 412
Overkurs		144 269 599	144 269 599
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		148 219 599	148 078 011
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		587 794 612	635 466 246
Minoritetsinteresser		10 719 168	10 824 577
Sum opptjent egenkapital		587 794 612	635 466 246
Sum egenkapital		746 733 379	794 368 834
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt			4 141 842
Andre avsetninger for forpliktelser		106 065	
Sum avsetninger for forpliktelser		106 065	4 141 842
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		964 403 066	213 694 411
Øvrig langsiktig gjeld		146 698	
Sum annen langsiktig gjeld		964 549 764	213 694 411
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		118 547 251	810 661 679
Leverandørgjeld		29 259 188	56 995 762
Skyldige offentlige avgifter		1 364 105	984 685



Konsernets balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Utbytte		10 400 000	35 600 000
Annen kortsiktig gjeld		59 930 341	41 573 765
Sum kortsiktig gjeld		219 500 885	945 815 891
Sum gjeld		1 184 156 714	1 163 652 144
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 930 890 093	1 958 020 978





Årsrapport 2023

Scandic Copenhagen Spectrum



www.hathon.no

hold

4	Forord
8	Nøkkeltall
12	Hausmanns Hus og Hattefabrikken
16	Investeringer
18	Miljø
20	Strategi
21	Idrettstalenter
22	Eiendomsportefølje
26	Konsernstruktur
27	Styret
28	Årsberetning
32	Årsregnskap



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 finansielle investeringer i aksjer og andre verdipapirer.

2023

2023 ble et år preget av høye renter, også for Hatthon. Trass i delvis rentesikring har rentekostnadene mer enn doblet seg. I tillegg har vi gjort noen avsetninger i to av våre partnerskap som bidrar til et negativt resultat på 63 millioner. Regnskapsmessig var ikke 2023 et godt år. Men den underliggende driften har vært god, vi ferdigstiller prosjekter og skaffer nye leietakere.

Det var en milepæl for oss å åpne Hausmanns Hus i 2023. Dette er et bygg på 11.000 m², miljøsertifisert til BREEAM Excellent og Norges første bygg med Smart Building Certification. Bygget er fullt utleid og har blitt tatt godt imot av leietakerne.

På nyåret i 2024 ble nabobygget Calmeyers gate 12 klart for utleie. Bygget begynner å fylle seg opp og ved utgangen av 2024 forventer vi minimal ledighet i vår portefølje.

Når markedet er klart for det igjen, har vi en pipeline av prosjekter som kan igangsettes. Det inkluderer Tønsberg, Ås og Lysekil i Sverige. I tillegg har vi flere prosjekter i partnerskap i Sverige.

Årets utbytte betjener i sin helhet eierbeskatningen. Formuesverdsettelsene av næringsseiendom er noe mer modererte nå som rentenivået har gått opp, og dermed også vår eierbeskatning. Men det er prinsipielt og praktisk problematisk at man tvinges til å ta ut penger fra driften fordi man har norske eiere, selv om selskapet går med underskudd. Trass i diverse påstander fra enkelte i akademia, så er det helt åpenbart at i Hatthon sitt tilfelle, ville pengene forblitt i selskapet og kunne bidratt til sysselsetting hvis vi hadde hatt utenlandske eiere. Jeg mener det er bedre at statens innbyggere forvalter disse pengene og at pengene er i arbeid i økonomien, enn at de bidrar til en statskasse som er overfylt. Det er litt trist når Norge skyver innbyggere som bidrar til fellesskapet ut av landet. Logikken synes å være at staten har penger nok, og ikke trenger sine egne borgere. Det kan neppe være bærekraftig.

Jeg har vært en del av norsk næringsliv i mange tiår, og er interessert i samfunn og politikk. De senere årene har jeg lagt merke til en trend som jeg synes er urovekkende. Det dreier seg om tillit. Tidligere kom man langt med tillit, man snakket sammen og de fleste avtaler kunne gjøres ganske kort fordi begge parter tolket avtalen i god tro.

Avtalene blir lengre og lengre, man må ta høyde for alle mulige eventualiteter. Det er fint for advokatstanden, men synd for kontraktspartene.

Det virker som om det blir mer og mer pokerspill, hvor partene holder kortene tett til brystet og målet er å kapre fordelene på kontraktspartens bekostning.

Vi ser dette for eksempel i forhandlinger med det offentlige. Før kunne man snakke sammen og finne gode løsninger, men i frykt for kameraderi og korrupsjon har tilsynelatende pendelen svingt for langt andre veien, og både det offentlige og leverandører taper på dette. Flinke folk vegrer seg for å gi pris.



5

www.hatton.no



Hausmanns Hus - personairestaurant



Årsrapport 2023

Dronebilde fra København -

6



www.hathon.no

Det snakkes om at tillit bidrar til lavere transaksjonskostnader, og at Norge har vært i en særstilling som et tillitsfullt samfunn.

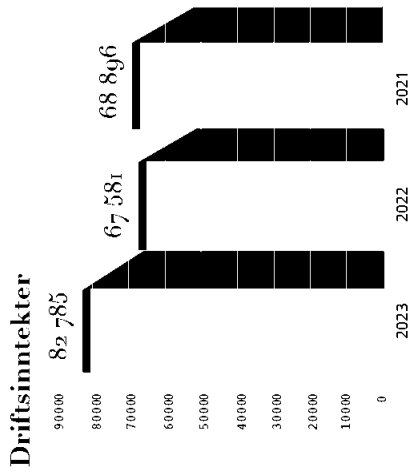
En del, som regel ikke norske, har utnyttet dette gjennom såkalte direktørsvindler hvor man utgir seg for å være en kollega som skal ha penger overført til et prosjekt, eller variasjoner over misbruk av Bank-ID. Så tillitt må kobles med sunn skepsis og bondevett.

Andre tilfeller er mer renskarne. Stadige skandaler hvor politikere eller ledere tøyer reglene til egen fordel bidrar ikke til å bygge tillit.

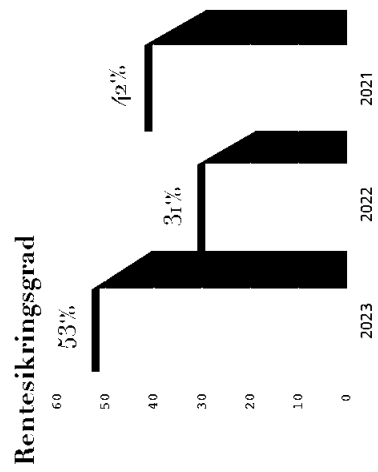
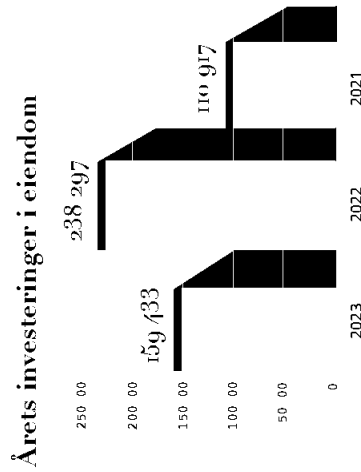
Tillit er noe som bygges i millimeter, men rives i meter av gangen. Min bekymring er at vi har påbegynt rivningen, og det kan gå fort nedover. Da er ikke Norge i en særstilling lenger som tillitsfullt samfunn, men blir som resten av verden. Må vi presentere vår årsrapport i euro for at finansmarkedet skal ha tillit til våre tall?

Hathon har som strategi at vi skal være en langsiktig partner enten det gjelder våre leietakere eller våre leverandører, og vi har en code of conduct som setter forventninger til atferd blant våre ansatte og partnere. En kort oppsummering er å oppføre seg ordentlig. Det er min oppfordring til andre også.

Halgrim Thon



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



NØKKELTALL



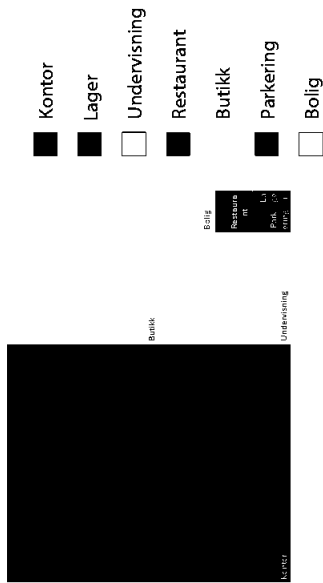
Interiørbilder fra vårt flotte hotell i Danmark



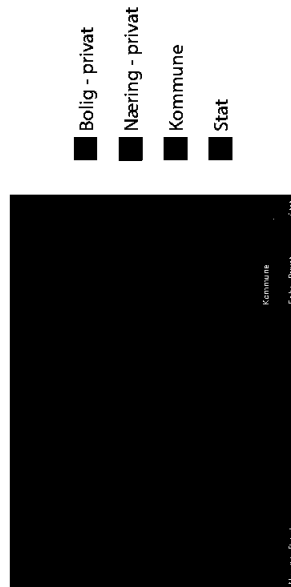
Årsrapport 2023

Beløp vises i tusen kr	2023	2022	2021
Resultat			
Driftsinntekter	82 785	67 581	68 896
Driftsresultat	13 312	9 968	15 472
EBITDA	41 586	32 325	36 351
Resultat etter skatt	-63 028	7 551	155 741
Soliditet			
Bokført egenkapital	746 733	794 369	814 148
Egenkapitalandel	39 %	41 %	49 %
Eiendeler	1 930 890	1 958 021	1 669 307
Likviditet			
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	-12 583	4 682	13 695
Likviditetsreserver ¹⁾	76 541	91 382	23 372
Markedsbaserte likvider ³⁾	49 733	112 874	299 147
Ordinære avdrag/lån neste 12 mnd	13 498	10 276	14 603
Rentedekningsgrad ²⁾	0,7	1,2	1,8
Finansiering			
Rentebærende gjeld	1 082 950	1 024 356	762 745
Gjenværende løpetid/lån	2,0	0,8	1,4
Gjennomsnittlig rentesats	5,23 %	3,32 %	2,69 %
Rentesikringsgrad	53 %	31 %	42 %
Eiendom			
Årets investeringer i eiendom	159 443	238 297	110 917
Leieinntekter	79 597	65 830	67 574
Ledighetsgrad ⁴⁾	5,3 %	5,2 %	3,3 %
Bokført verdi eiendomsportefølje	1 105 829	975 763	754 622

Utleid arealtype 2023



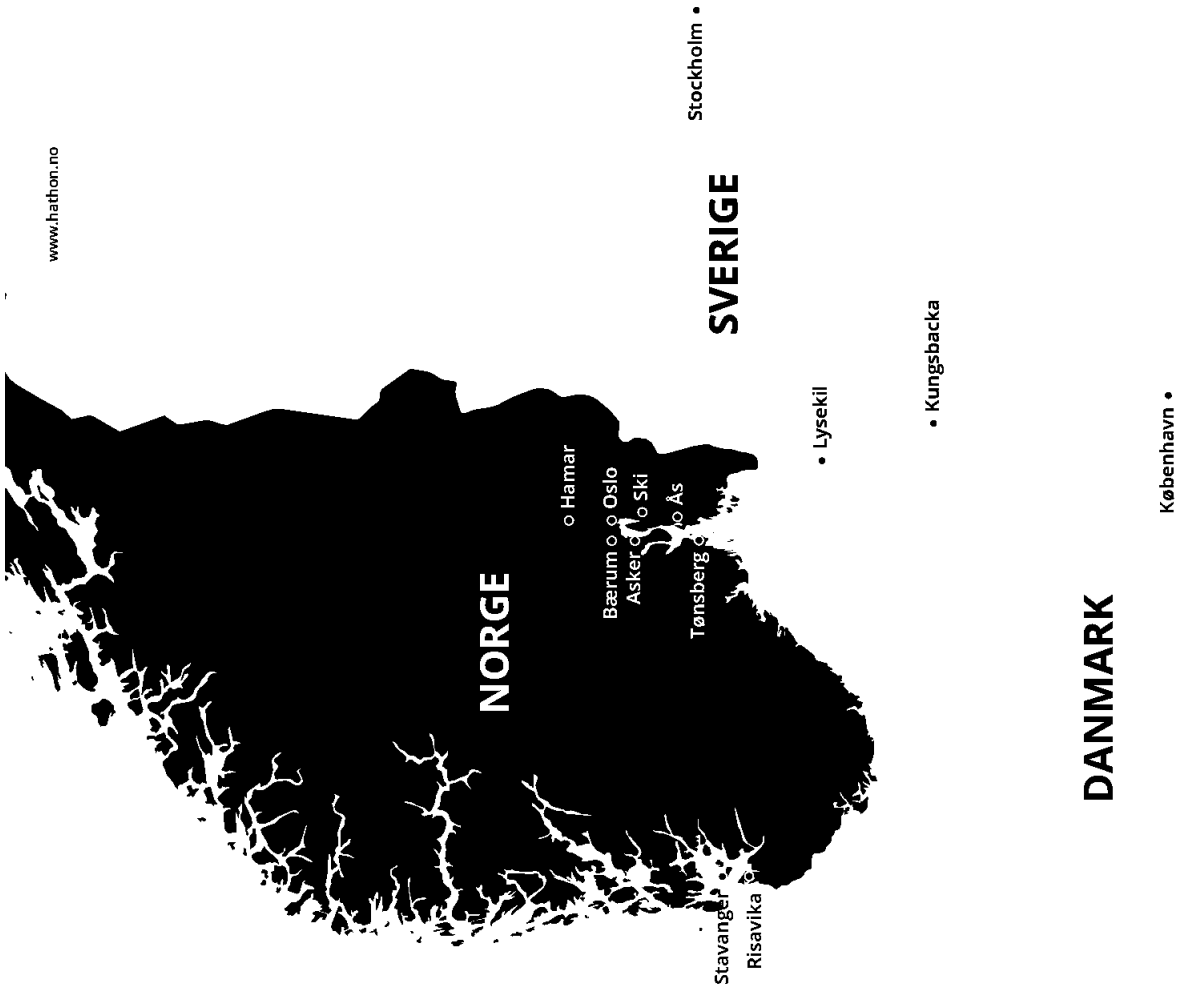
Leietagerfordeling 2023



- ¹⁾ Bankinnskudd + ubenyttet kassakreditt
- ²⁾ (Driftsresultat + avskrivninger/ nedskrivninger)/renteikostnader
- ³⁾ Markedsbaserte aksjer og obligasjoner
- ⁴⁾ Ledighet inkluderer ikke bygg som er under rehabilitering eller prosjekter per 31.12



www.hathon.no

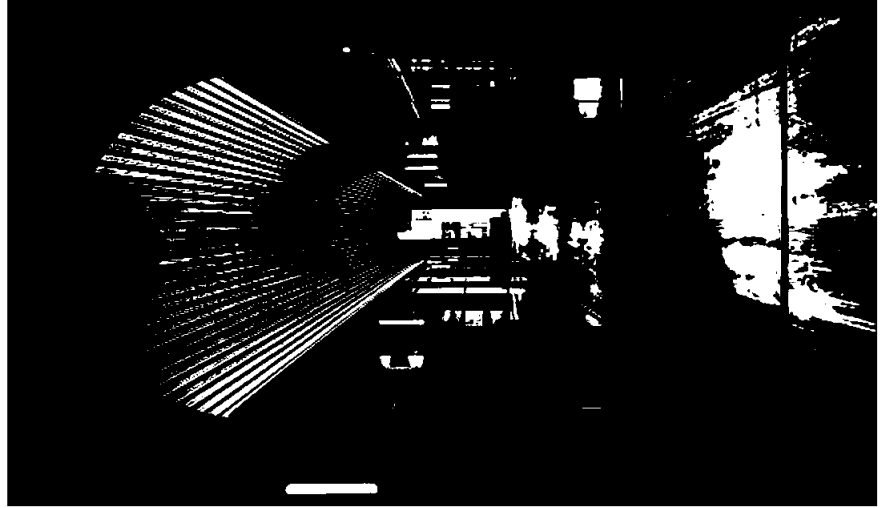


Hathon fokuserer på eiendomsinvesteringer hovedsakelig i Norge, Sverige og Danmark. Eiendomsinvesteringene inkluderer både langsiktige eiendomsbesittelser og flere spennende utviklingsprosjekter.



Fremtidsrettede lokaler i byens hjerte

På møteplassen Hausmanns Hus kombineres historie og fremtidens urbane arbeidshverdag med en dynamisk og levende bydel.



Hausmanns Hus

www.hathon.no

Hausmanns Hus er nå ferdig totalrehabilitert, og ble i 2023 fylt opp av leietagere. Bygget er på 11 000 kvm, har tilgang til egen bakgård, og direkte tilknytning til nabobygget Calmeyersgate 12, med 1 900 kvm, hvor rehabilitering ferdigstilles i starten av 2024.

Personflyt, gode skjærmede arbeidsplasser, støtterom av ulike størrelser og areaner for samhandling og sosialt samvær er premissene for utforming av arbeidsetasjene. I hver etasje er gangsonen lagt inn mot atriet, for å skape gode skjærmede arbeidssoner mot ytterfasaden.

I Hausmanns Hus møtes historie og fremtidens urbane arbeidshverdag i en dynamisk og levende bydel.

Hausmanns Hus er en kombinasjon av alt; fremtidsrettet arbeidssted, møteplass, grønn oase og en sentral beliggenhet med et godt utvalg aktiviteter i nærrområdet.

Hausmanns Hus er som første bygg i Norge sertifisert med Smart Building Certification (SBC). Målet med en slik sertifisering er å sette en ny standard for bruken av teknologi i næringsbygg. Et bygg som er smart fra bunnen av, vil bidra til besparelser samt en forbedret forvaltning av eiendommen.

Vi er stolte av å vise frem det moderne og splitter nye Hausmanns Hus.

Se mer informasjon på:
www.hausmannshus.no

Kort om Hausmanns Hus

- 11 000 kvm fordelt på 7 etasjer
- Personalrestauranten Holms Have
- Hausmanns Kafé
- Hattemakeren møtesenter
- Sykkelparkering
- Garderobe
- Resepsjon
- Energiklasse B
- BREEAM Excellent



**SMART
BUILDING
CERTIFICATION**

13





www.hatton.no

Hattefabrikken - en del av Hausmanns Hus

Et fremtidsrettet kontorbygg grunnnet på historisk identitet. Vi forvandler en historisk viktig og vakker tidligere hattefabrikk til en topp moderne arbeidsplass, uten at bygget mister den historiske identiteten. Det gir eiendommen det lille ekstra som nye bygninger aldri kan gi, og arbeidene med rehabilitering ferdigstilles i starten av 2024. Noen leietagere er kommet til, og arbeidet med å fylle bygget er allerede godt i gang.

Eiendommen fra 1890 har fått navnet Hattefabrikken fordi Calmeyersgate 12 opprinnelig ble oppført som lokaler for produksjon av hatter. Hattemaker Holm var 28. generasjon hattemaker i lære fra far til sønn, med bakgrunn i Tyskland på 1500-tallet. En av datidens fremste arkitekter i Norge, Henrik Nissen, sto for arkitekturen. Selve Hattefabrikken ble avviklet under 1. verdenskrig, og gården fikk nye eiere og annen bruk, blant annet som lærvarefabrikk for Morris & Bull. Hattebutikken Holm drives fortsatt i lokaler ved Oslo Rådhus.

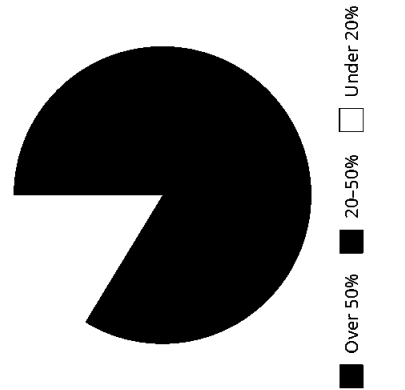
Hattefabrikken er et kontorbygg for fremtiden som deler meget gode fellesfasiliteter med Hausmanns Hus vegg i vegg. Dette skaper en god, fleksibel og effektiv arbeidsplass



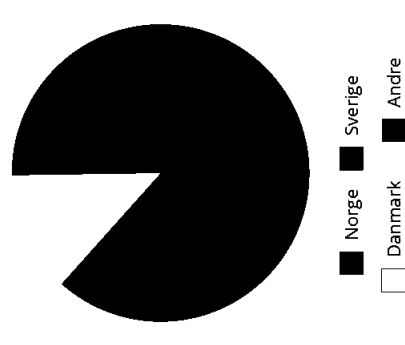
Investeringer

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

Verdi av investeringer fordelt på eierandel



Verdi av investeringer fordelt på land



Investeringer

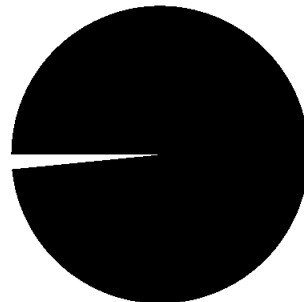


www.hathon.no

Verdipapirer

Hathon har investeringer i noterte og unoterte verdipapirer. Vårt tidsperspektiv for investeringene varierer en del, og avhenger av likviditeten på investeringen samt vår overordnede strategi for den enkelte investering. Investeringene i noterte verdipapirer anses å være en del av likviditetsreservene i selskapet. I 2023 er alle investeringene i noterte verdipapirer i aksjer.

Verdi av investeringer i unoterte verdipapirer



■ Alternative investeringer
■ Eiendomsinvesteringer □ Private Equity

«En av våre investeringer i unoterte verdipapirer er i Axxelerator Capital AS.»

I Axxelerator har vi så langt investert over 15 millioner kroner. Axxelerator er et norsk aksjeselskap som investerer i robuste mellomstore bedrifter. Selskapet ble etablert våren 2021, av et team med lang erfaring i å bygge selvstendige selskaper, gjennom fokus på kontinuerlig forbedring og langsiktig verdutvikling. Selskapet skal se etter SMB-selskaper med solid finansiell historikk, sterke operasjonelle lederteam og håndterbar risiko. Axxelerator er aktive eiere som vil bygge selvstendige selskaper med kultur for kontinuerlig forbedring og langsiktig verdutvikling. Man ser etter selskaper i mange bransjer, men fokuserer på markeder der teamet har tidligere erfaring. I løpet av en 5 års periode skal Axxelerator bygge opp en diversifisert portefølje av selskaper, og deretter søke børsnotering av holdingselskapet etter 5 – 10 år. Axxelerator vil fortsette å utvikle datterselskapene og investere basert på kontantstrømmen fra disse

Axxelerator forplikter seg til at deres bedrifter skal følge FNs bærekraftsmål. Langsiktig eierskap forutsetter at relevante mål er en integrert del av virksomhetene. De fronter ikke bærekraftsmålene som en driver for investeringer, men de er en integrert del av selskapets tilnærming. De skal påse at selskapene de investerer i følger etiske normer og regler, og sørger for at bærekraftsmålene blir en naturlig del av virksomheten, inkludert rapportering på relevante temaer.

Axxelerator er investert i flere selskaper, inkludert Avistic, Customer link, Nextron, Industrikran Norge, Rygge varebilinnredning, Bimo, P Meidell, Wictus, Kaspo Maskin og Dekningspatruljen



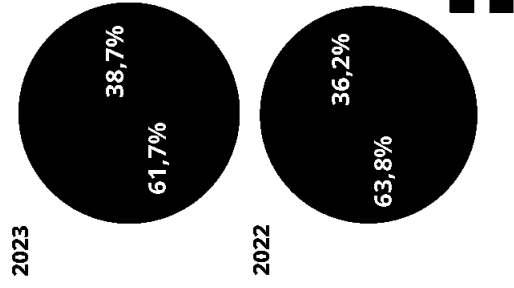
Miljøpolicy Hathon

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

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

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

Sorteringsgrad



ISO 14001 - Miljøledelse

Hathon Holding AS er sertifisert av DNV GL i ISO 14001 - Miljøledelse som forvalter av næringseiendommer.

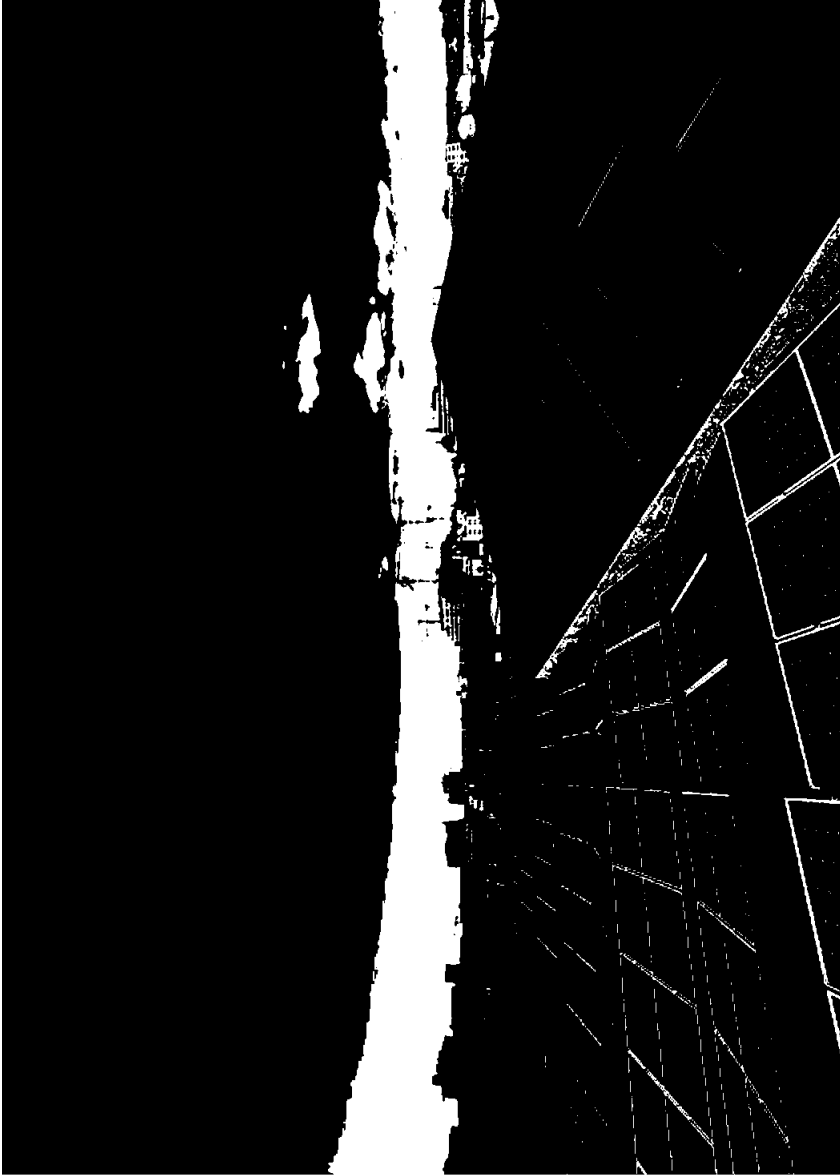
Vi arbeider kontinuerlig med miljøtiltak for å forbedre oss med tanke på FN's bærekraftsmål, med et særskilt fokus på følgende:



I takt med implementering av målere og samling av data fra renovasjon, har vi fått mer løpende innsikt, noe som har gitt oss større muligheter for mer fokus på aktiv forvaltning av miljøaspektene på våre eiendommer. Det har resultert i redusert energi- og vannforbruk i 2023 målt mot tidligere, og gitt oss gode forutsetninger for effektiv prioritering av forbedringspotensialer. Reduksjonen i forbruket følger av strengere styring av tekniske anlegg, og økt mulighet til å fange opp avvikende forbruk raskere.

Energiforbruket i 2023 var på 139 kWh per kvm, som er en betydelig reduksjon fra 2022 hvor det lå på 155 kWh per kvm. Sorteringsgraden av avfall økte med 2 prosentpoeng, og endte på rett over 38 %. Målet vårt er 50 %, og for å oppnå det ble det iverksatt ekstra tiltak i desember 2023 som vil følges opp tett inn i det nye året.





BREEAM er en internasjonal anerkjent metode for å måle et byggs bærekraftige egenskaper. Sertifisering kan gjøres både på nybygg (BREEAM NOR) og eksisterende bygg (BREEAM In-Use). BREEAM NOR benyttes ved nybygg eller større ombygginger. BREEAM In-Use benyttes for mindre ombygginger og opprettholdelse av en sertifisering gjennom byggets levetid, etter et ferdigstilt prosjekt.

Hathon har valgt å BREEAM-sertifisere Hausmanns Hus, både innen BREEAM NOR og BREEAM In-Use, for å understøtte sin langsiktige bærekraftstrategi. Hausmanns Hus sertifiseres til nivå Excellent, som innebærer en ytelse tilsvarende øverste 10% av bærekraftige bygg.

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

Prosesen for å sertifisere et bygg starter med en kartlegging av status gjennom en preanalyse. Deretter dokumenteres tilstanden, før Gårdeier investerer i miljøtiltak for å heve miljøstandarden til ønsket nivå. Se tabellen for dokumenterte miljøkvaliteter og gjennomførte tiltak ved BREEAM NOR sertifisering av Hausmanns Hus.

Helse og miljø	Dagslys, innelima, tilrettelegging for handikappede
Materialer	Bærekraftige materialvalg
Energi	Energibruk, fornybar energi, måling av energi, energieffektive løsninger, overvåkningsystemer for ventilasjon, varme og kjøling
Avfall	Kildesortering av avfall
Transport	Avstand til kollektivtilbud, alternative transportformer, dusj- og garderobefasiliteter og sykkelparkering
Vann	Vannbesparende utstyr, vannmålere og vannlekkasje
Arealbruk og økologi	Rehabiliter eksisterende bygg- og fuglekasser
Forurensning	Forurensning



Hathon – preferert partner i næringseiendom

Preferert

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

Partner

Vi skal etablere og utvikle gode partnerskap med leietakere og andre

Næringseiendom

Vi skal utvikle sentrale og fleksible næringseiendommer

Kommerielt

- Langsiktige, solide, profesjonelle partnere
- Verdiskapende løsninger for begge parter
- Vi skal i løpet av en 5 års-syklus utvikle minst et større prosjekt lokalisert ved et knutepunkt
- Vi skal være en attraktiv partner i større eiendomsprosjekter
- Videreutvikle bærekraftige, fleksible og attraktive leieobjekter

Finansielt

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

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 og miljøpolicy
- Liten, ambisiøs og effektiv administrasjon
- Attraktiv arbeidsgiver som involverer og gir muligheter til våre ansatte
- Tydelige roller og definerte prosesser

Strategi

www.hathon.no

Hathon støtter idrettstalenter

Skiskyting

Hathon er stolt støttespiller av Team Fosen Yard, Norges beste skiskytterteam, sammensatt av løpere som puster Skiskytterforbundets elitelandslag i nakken. Teamet skal rekruttere løpere til Skiskytterforbundets elitelag. Vi gleder oss til å følge utviklingen til laget i tiden som kommer.

Det har vært en flott sesong for laget, med fine resultater både nasjonalt og internasjonalt. Marit Ishol Skogan har hevdet seg på høyt nivå i verdenscupen, med pallplass på jaktstart i Lenzerheide, noe som er svært imponerende. I tillegg var hun en del av stafettlaget

som vant rennet i Hochfilzen før jul. Etter endt sesong i 2023 fikk en av lagets andre utøvere, Johan-Olav Botn, landslagsplass. Han har også fått prøvd seg i verdenscup i sesongen 23/24, og har imponert stort med pallplass i USA på slutten av sesongen. Det er fantastisk å se at dette laget fortsetter å utvikle løperne til topp internasjonalt kaliber. Laget består av elitelag og juniorlag for herrer samt et damelag. Det blir spennende å følge alle de flinke talentene videre i sine karrierer.

Fotball

Hathon har i 2023 inngått en avtale om å støtte Lyn 1896 fotballklubb. Formålet er å styrke administrasjon, støtteapparat og trenerteam slik at laget kan oppnå sine mål om å rykke oppover i divisjonene. I 2023-sesongen endte det gode arbeidet med opprykk, noe som betyr at laget i 2024-sesongen spiller i OBOS-ligaen. Gratulerer, og lykke til i 2024!

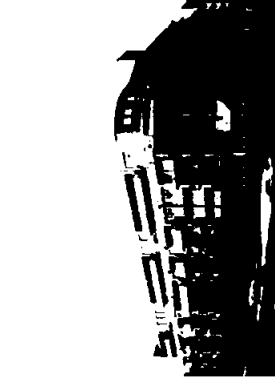




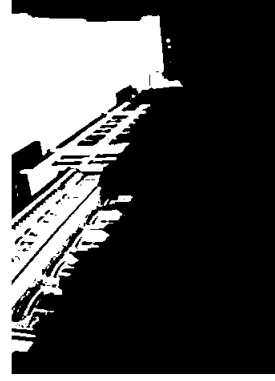
Hausmanns gate 21, Oslo
10 836 m²



Risavika Havnering 224, Sola
6 430 m²



Åsenveien 12, Nordre Follo
3 100 m², næringsseksjon



Calmeyers gate 12, Oslo
1 926 m²

Eiendomsportefølje



Øvre Langgate 40/42, Tønsberg
1 971 m²



Rådhusgata 2, Oslo
4 339 m²



Haugesundgate 27, Stavanger
7 396 m²



Moerveien 10, Ås
3 515 m²



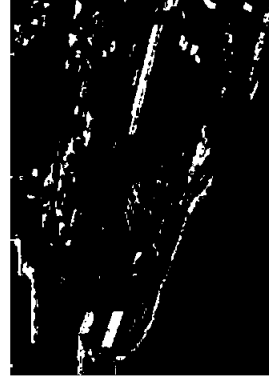
Bankveien 11, Asker
1 642 m², næringsseksjon



Bankveien 14, Asker
1 927 m², næringsseksjon



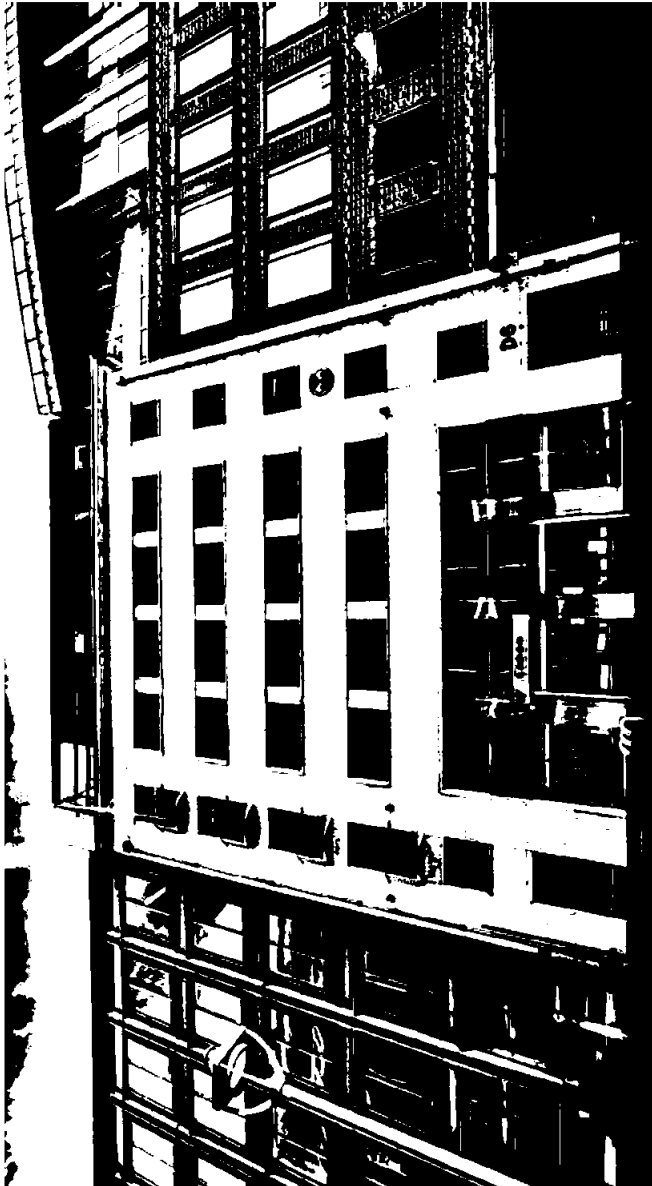
Durudveien 37/39, Bærum
1 838 m²



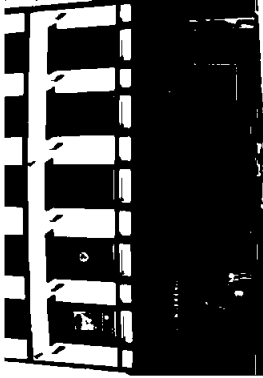
Södra Hamnen, Lysekiel, Sverige
20 000 m²



Camilla Collets vei 11 A og B, Oslo
1 090 m², seksjoner



Dronningens gate 6, Oslo
2 868 m²



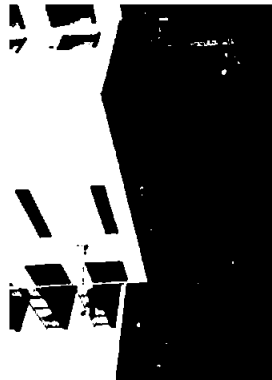
Øvre Slottsgate 15B, Oslo
1 397 m²



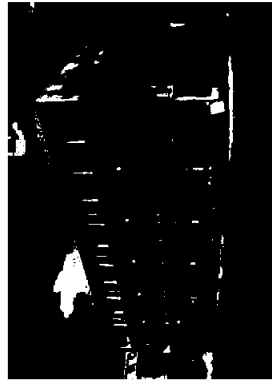
Storgaten 35/37, Tønsberg
2 971 m²



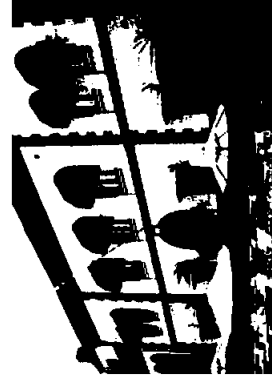
Moerveien 2, As
1 315 m², seksjoner



Asheimkvartalet, As
3 309 m², næringsseksjoner



Moerveien 4, As
623 m², seksjoner



Torvet 1, Tønsberg
1 022 m²



www.hathon.no



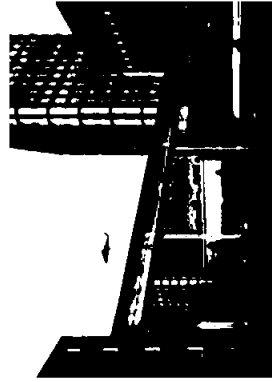
Scandic Spectrum, København
42 000 m²



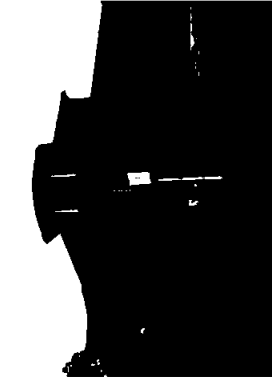
Utstillingsplassen Eiendom
270 000 m², 250 000 m² utviklingsvolum



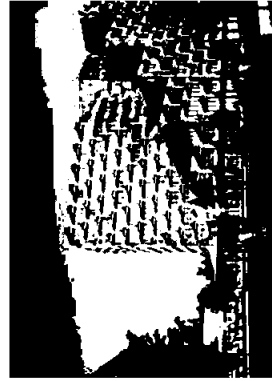
Norra Hamnen, Lysekil, Sverige
40 000 m²



Sveanor Fastigheter, Sverige
Prosjekter og utvikling



Lindens Torg, Kungälv, Sverige
7 000 m²



Stos Fastigheter, Stockholm
Prosjekter og utvikling



Konsernstruktur

Datterselskap	Leie 2023 (mill.kr)	Adresser	Sted	BTA	Partnerskap	Eierandel
Torvet 1 AS	5.0	Torvet 1 Øvre Langgate 40/42	Tønsberg	1 022	Langebro Eiendom ApS HM 2 A/S	50 %
Dronningens gate 6 AS	5.0	Storgaten 35/37	Tønsberg	1 971	Scandic Spectrum	København, Danmark
Rådhusgata 2 Oslo AS	12.8	Dronningens gate 6	Oslo	2 971	STOS Fastigheter AB	20 %
Haugesundgate 27 AS	12.5	Rådhusgata 2	Oslo	2 868	Kontor-og hotellprosjekt AURA	Uppsala, Sverige
Risavika Havnering 224 AS	1.7	Haugesundgate 27	Stavanger	4 339	Sundt Boande i Sverige AB	
Åsenveien 12 AS	6.4	Risavika Havnering 224	Sola	7 396	Boligprosjekt Alby	Botkyrka, Sverige
Moerveien 10 AS	4.4	Åsenveien 12	Nordre Follo	6 430	Nordr Kommersielt AB	
Hausmannsgate 21 AS	9.7	Moerveien 10	Oslo	3 100	Kontorprosjekt Hagaterrasser	Solna, Sverige
Gullmaren Egendoms AB	-	Hausmannsgate 21***	Oslo	3 515	Kontorprosjekt VGon	Mölnadal, Sverige
Bankveien 11 & 14 AS	5.6	Calmeyers gate 12*	Oslo	10 836	Norra Hamnen i Lysekil AB	49 %
Øvre Slottsgate 15B AS	3.0	Södra Hamnen 1:114**	Lysekil, Sverige	1 926	Norra Hamnen/Gamlestan	Lysekil, Sverige
Durudveien 37/39 AS	2.8	Bankveien 11	Asker	20 000	Sivik 1:14	Lysekil, Sverige
Camilla Colletts vei 11 AS	2.4	Bankveien 14	Asker	1 642	Sveanor Fastigheter AB	20 %
Nedre Sem Barnehage AS	0.3	Øvre Slottsgate 15B	Oslo	1 927	Spesialistpsykehus	Haninge, Sverige
Ås Sentrum Øst AS - 80%	9.5	Durudveien 37/39	Bærum	1 397	Sahlgrenska Life	Göteborg, Sverige
		Camilla Colletts vei 11	Oslo	1 838	Kungsbacka Holding AS	41 %
		Semsveien 152	Asker	1 090	Lindens Torg	Kungsbacka, Sverige
		Åsheimkvartalet	Ås	351		
		Moerveien 2	Ås	3 309		
		Moerveien 4	Ås	1 315		
	81,1			623	Andre eiendomsinvesteringer	Eierandel
					Utstillingsplassen Eiendom AS	13 %
					Innlandets største eiendomsaktør	Hamar
					Topcamp AS	8 %
					Ferieparker i hele Norge	Oslo

* Eiendommen var under rehabilitering i 2023, og har ikke vært utleidd.

** Eiendommen består av eldre bygningsmasse som ikke leies ut.

*** Eiendommen var delvis under rehabilitering i 2023, og har ikke vært utleidd hele året.



Styret



Halgrim Thon Arbeidende styreleder

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



Olav Engebret Thon Styremedlem og daglig leder/eiendomssjef

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



Jorunn Marie Thon Styremedlem

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



Tron Harald Bjerke Styremedlem

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



Jon Erik Garås CFO og styremedlem

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



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 næringsseiendom som blir foretrukket av langsiktige og solide leietakere i kraft av kvaliteten på våre tjenester og eiendommer. Det innebærer et mål om å etablere og utvikle gode partnerskap med leietakere, og være en attraktiv partner i større eiendomsprosjekter i Skandinavia. Vi skal investere i sentrale og fleksible næringsseiendommer. Selskapet deltar også i andre selskaper med lignende virksomhet og er lokalisert sentralt i Oslo.

Rettvisende oversikt

Det regnskapsmessige resultatet er negativt med 63 millioner. Det er høyere rentekostnader og negative resultater fra partnerskap som bidrar til dette. Underliggende drift på heleide eiendommer er god, og driftsresultatet er økt fra i fjor.

Konsernets leieinntekter er økt i 2023. Hausmanns gate 21, som var under totalrehabilitering i fjor, er suksessivt ferdigstilt gjennom året og er nå fullt utleid. Det bidrar til å øke leieinntektene, og de vil øke videre i 2024 i forbindelse med at man får full uttelling av de nye leieavtalene.

Avskrivninger er økt fra 2022 på grunn av avskrivninger på bygget som har vært under rehabilitering. Annen driftskostnad er en del høyere enn i 2022, og påvirkes også av rehabiliteringen.

Netto finansposter er vesentlig ned fra 2022. Det skyldes økte rentekostnader og negativt resultat fra partnerskap.

Konsernets egenkapitalandel er omtrent på nivå med fjoråret, noe redusert fra 41 % i fjor til 39 % i år. I morselskapet er fond for vurderingsforskjeller i egenkapitalen redusert med 30,3 millioner kroner. Det skyldes en reduksjon i differansen mellom bokført verdi av datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet og anskaffelseskost av de samme investeringene. Egenkapitalen går også ned etter som avsatt utbytte er høyere enn resultatet. Avsatt utbytte er utelukkende bidrag for å betjene eierbeskatningen.

En høyere andel av gjelden til kredittinstitusjoner er langsiktig per 31.12.23, sammenlignet med 31.12.22. I forbindelse med urolighetene som har vært i finansieringsmarkedet for eiendom, er det vesentligste av gjelden refinansiert med lengre løpetider. Det er i løpet av året betalt avdrag på gjeld på 6,4 millioner kroner. Netto innskudd på kassekreditte i løpet av året var på 9,1 millioner kroner. I 2023 har tatt vi opp mer lån grunnet relativt høy investeringsaktivitet i våre eiendommer. Totalt sett har dette medført en økning i gjeld til kredittinstitusjoner med omtrent 58,6 millioner kroner.

Konsernets kontantstrømoppstilling viser at operasjonelle aktiviteter hadde en negativ kontantstrøm på 12,6 millioner i 2023. Dette er ned fra 4,7 millioner i 2022. Avvik mellom kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter og driftsresultat skyldes i hovedsak betaling av renter og avskrivninger. Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter er normalt tilstrekkelig til et investeringsnivå som bevarer verdien av den nåværende eiendomsporteføljen. Ved større oppgraderinger, nybygg og kjøp vil det kunne være behov eller ønskelig med delvis fremmedkapital-finansiering.

Netto investeringsaktiviteter gir i år negativ kontantstrøm med 72,9 millioner hovedsakelig grunnet store investeringer i pågående prosjekter. Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter er positiv med 12,3 millioner, hovedsakelig på grunn av at belåningen har økt.

Kontantbeholdningen for konsernet ved utgangen av året var 10,9 millioner kroner.

www.hathon.no

Ved årsskiftet utgjør disponible likvider og trekkrettigheter cirka 71 millioner kroner. Av dette er ca. 60 millioner kroner ubenyttet kassakreditt, som tilsvarer totalrammen pr. årsskiftet. I tillegg til dette anses børsnoterte aksjer på 49,7 millioner som en del av likviditetsreserven. Likviditetssituasjonen er god ut ifra nivået på de løpende betalingsforpliktelsene.

Kommentarene over er hovedsakelig knyttet til konsernregnskapet. De samme forholdene gjør seg gjeldende for morselskapet også, men med noe annerledes klassifisering i resultat og balanse.

Syret mener at regnskapet for 2023 gir en rettvise oversikt over selskapets og konsernets utvikling, resultatet og stilling.

Finansiell risiko

Markedsrisiko

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

Gjennom innlån både i konsernet og tilknyttede selskap er vi eksponert for endringer i markedsrenten som påvirker vår rentekostnad og dermed vårt resultat. Eksponeringen er hovedsakelig mot de skandinaviske interbankrentene NIBOR, STIBOR og CIBOR. Vi sikrer normalt om lag 30-60 % av vår eksponering mot markedsrenter. Ved årsskiftet er sikringsgraden rett over 50 %.

På grunn av engasjement i Sverige og Danmark er vi eksponert for valutarisiko. Dette påvirker hovedsakelig egenkapitalen direkte

gjennom omregningsdifferansen, samt resultatet ved kjøp og salg. Ved utløpet av 2023 var denne akkumulerte urealiserte valutagevinsten 41,3 millioner (15,7 millioner i fjor). Økningen skyldes at den norske kronen har svekket seg. Valutamarkedet er volatilt av natur, og gevinstene kan øke videre eller reversere igjen, avhengig av utviklingen i den norske kronen mot svenske og danske kroner. På grunn av en sterk egenkapitalsituasjon, har Hathon evne til å absorbere kortsiktige fluktuasjoner i valutakursene, selv om verdiefekten kan være betydelig fra år til år. Videre er disse investeringene av langsiktig karakter. En andel av valutaeksponeringen er sikret gjennom innlån i valuta.

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

Kredittrisiko

Eksponeringen for kredittrisiko er knyttet til eventuelle mislighold av utlån, som hovedsakelig er til tilknyttede selskaper, samt noen avgitte garantier, se note 13. Ved nye utlån foretas det en kredittvurdering. De vesentligste utlånene er til partnerskap innenfor eiendomsprosjekter. Underveis i låneforholdet er det viktigste for betalingssevnen at de underliggende eiendomsprosjektene går etter planen, og vi følger opp kredittrisikoen gjennom vårt engasjement i driften i de tilknyttede selskapene. Når det gjelder fordringer på leietakere, og kredittrisiko knyttet til dette så vurderes risikoen som lav. På grunn av forskuddsfaktoring, 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 likviditeitsnoterte aksjer og rentefond 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) innenfor de alminnelige maksimalgrensene som bankmarkedet legger til grunn for utlån til næringsseidendom.

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

Siden sommeren 2022 har inflasjon og de generelle markedsrentene økt kraftig i alle land hvor vi er eksponert for renteforholdene, det vil si Norge, Sverige og Danmark. Dette påvirker leieinntektene våre positivt siden de inflasjonsjusteres. Imidlertid øker rentekostnaden. Deler av gjelden er rentesikret og dermed ikke påvirket av økte renter. Vi ser også at bankene praktiserer en noe mer konservativ låneutmåling enn tidligere. På grunn av at vi har hatt en noe konservativ belåning er vi godt rustet for fremtiden, selv om makroforholdene for eiendom er mindre gunstige enn på en god del år.

Fortsatt drift

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

Arbeidsmiljø og likestilling

Hathon hadde 11 ansatte (10 årsverk) ved utgangen av 2023. Styret anser arbeidsmiljøet for godt og det er ikke iverksatt spesielle tiltak av betydning for arbeidsmiljøet. Sykefraværet har i 2023 vært lavt. Det har ikke oppstått skader eller ulykker i perioden, og det er heller ikke avdekket svakheter ved de ansattes sikkerhet eller arbeidsmiljøet for øvrig.

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

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

Vi har utarbeidet etiske retningslinjer for våre ansatte som er tilgjengelig på våre hjemmesider.

Hathon Holding AS har tegnet styreansvarsforsikring som dekker ansvar for formueskade som skyldes krav fremsatt mot konsernets styremedlemmer eller daglig leder som følge av en påstått ansvarsbetingende handling eller unnlatelse.

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 avfallsortering. I tillegg skal vi følge alle myndighetskrav relatert til miljø. Vårt styringssystem for ISO 14001 Miljøledelse er sertifisert av Det Norske Veritas (DNV).

Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Hathon har ingen forsknings- eller utviklingsaktiviteter.

Redegjørelse for foretakets utsikter

I årsberetningen til regnskapet for 2022 forventet styret høyere leieinntekter for 2023. Dette har blitt realisert.

I 2024 forventes enda høyere leieinntekter og høyere avskrivninger, slik at driftsresultatet blir høyere enn i 2023. Det forventes at rentenivået vil bli forbi høyt, eventuelt med en nedgang mot slutten av året. Det forventes ikke vesentlige effekter fra partnerskapene. Dermed forventes totalt sett et moderat 2024-resultat, noe som innebærer en forbedring fra det vesentlige underskuddet i 2023.

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



www.hathon.no

Oslo, 15. april 2024
Styret for Hathon Holding AS


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

Andre forhold

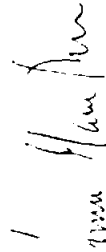
Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som er av betydning for bedømmelsen av regnskapet.



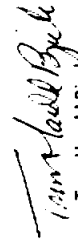
Halgrim Thon
styreleder



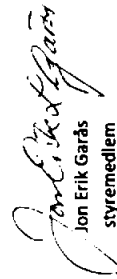
Olav Enggbret Thon
styremedlem/daglig leder



Jorunn Marie Thon
styremedlem



Tron Harald Bjørke
styremedlem



Jon Erik Garås
styremedlem



Årsrapport 2023

Styret i Hathon Holding AS





Regnskap

34	Resultatregnskap	49	Note 6 Datterselskap
35	Balanse	52	Note 7 Tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet
38	Egenkapitaloppstilling	54	Note 8 Annen finansinntekt og finanskostnad
40	Kontantstrømoppstilling	55	Note 9 Finansiell markedsrisiko
42	Noter til regnskapet for 2023	56	Note 10 Markedsbaserte finansielle omløpsmidler ³³
42	Note 1 Regnskapsprinsipper	56	Note 11 Aksjer og andeler i andre selskaper
46	Note 2 Nærstående parter	57	Note 12 Skatt
46	Note 3 Driftsinntekter	59	Note 13 Pantsettelsler og kausjon
47	Note 4 Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor	60	Note 14 Fordringer og gjeld
48	Note 5 Varige driftsmidler	61	Note 15 Bankinnskudd
		61	Note 16 Aksjekapital og aksjonærinformasjon
		62	Revisors beretning



Balanse pr. 31. desember

www.hatton.no

Morselskap		Beløp vises i tusen kr		Konsern	
2023	2022	Note	2023	2022	
Anleggsmidler					
<i>Immaterielle eiendeler</i>					
2 402	622	12	5 504	0	
2 402	622		5 504	0	
<i>Variante driftsmidler</i>					
6 439	6 439	5, 13	1 105 829	975 763	
2 349	2 645	5	7 267	2 645	
8 789	9 084		1 113 096	978 408	
<i>Finansielle anleggsmidler</i>					
716 346	500 389	6, 13	0	0	
22 016	17 047		0	0	
519 827	535 102	7	519 827	535 102	
47 934	47 488		47 934	47 488	
129 342	142 331	11	129 342	142 331	35
8 687	8 638	4, 14	17 593	14 431	
1 444 152	1 250 996		714 695	739 352	
1 455 342	1 260 702		1 833 295	1 717 761	
Omløpsmidler					
<i>Fordringer</i>					
5	262		25 415	18 542	
435 759	536 293	14	0	0	
11 107	26 988	14	11 521	28 216	
446 871	563 543		36 936	46 757	
<i>Investeringer</i>					
49 733	112 874		49 733	112 874	
49 733	112 874	10	49 733	112 874	
9 734	78 987	15	10 927	80 629	
506 339	755 404		97 595	240 260	
1 961 681	2 016 105		1 930 890	1 958 021	



Balanse pr. 31. desember

Årsrapport 2023

Morselskap	Beløp vises i tusen kr		Note	Konsern	
	2023	2022		2023	2022
Egenkapital					
<i>Innskutt egenkapital</i>					
3 950	3 808	Aksjekapital	16	3 950	3 808
144 270	144 270	Overkurs		144 270	144 270
148 220	148 078	Sum innskutt egenkapital		148 220	148 078
<i>Opplyent egenkapital</i>					
0	30 270	Fond		0	0
587 795	605 196	Annen egenkapital		587 795	635 466
587 795	635 466	Sum opptjent egenkapital		587 795	635 466
0	0	Minoritetsinteresse		10 719	10 825
736 014	783 544	Sum egenkapital		746 733	794 369
Gjeld					
<i>Avsetning for forpliktelser</i>					
0	0	Utsatt skatt	12	0	4 142
0	0	Andre avsetninger for forpliktelser		106	0
0	0	Sum avsetninger for forpliktelser		106	4 142
<i>Annen langsiktig gjeld</i>					
904 436	150 610	Gjeld til kredittinstitusjoner	13, 14	964 403	213 694
0	0	Annen langsiktig gjeld	13, 14	147	0
904 436	150 610	Sum annen langsiktig gjeld		964 550	213 694
<i>Kortsiktig gjeld</i>					
115 864	808 998	Gjeld til kredittinstitusjoner	13, 14	118 547	810 662
361	648	Leverandørgjeld		29 259	56 996
1 326	955	Skyldige offentlige avgifter	15	1 364	985
10 000	35 000	Utbytte		10 400	35 600
193 680	236 349	Annen kortsiktig gjeld	14	59 930	41 574
321 231	1 081 951	Sum kortsiktig gjeld		219 501	945 816
1 225 667	1 232 561	Sum gjeld		1 184 157	1 163 652
1 961 681	2 016 105	Sum egenkapital og gjeld		1 930 890	1 958 021




www.hathon.no

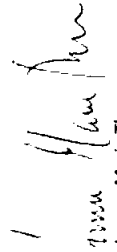
Oslo, 15. april 2024
Styret for Hathon Holding AS




Halgrim Thon
styreleder



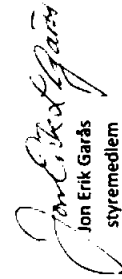
Olav Engbret Thon
styremedlem/daglig leder



Jorunn Marie Thon
styremedlem



Tron Harald Bjerke
styremedlem



Jon Erik Garås
styremedlem



Årsrapport 2023

Egenkapitaloppstilling

Morselskap	Aksjekapital	Overkurs	Fond for vurderingsforskjeller	Omrøgningsdifferanse	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2022	3 708	144 270	95 735	7 493	551 884	803 091
Årsresultat 2022	0	0	0	0	7 184	7 184
Kapitalforhøyelse	100	0	0	0	0	100
Overføring fond	0	0	-65 465	0	65 465	0
Avsatt utbytte	0	0	0	0	-35 000	-35 000
Årets valutaeffekt	0	0	0	11 918	0	11 918
Endring utsatt skatt omr.diff.	0	0	0	1 573	0	1 573
Effekt av sikringsinstrument	0	0	0	-5 320	0	-5 320
Egenkapital 31.12.2022	3 808	144 270	30 270	15 664	589 533	783 545
Årsresultat 2023	0	0	0	0	-63 323	-63 323
Kapitalforhøyelse	142	0	0	0	0	142
Overføring fond	0	0	-30 270	0	30 270	0
Avsatt utbytte	0	0	0	0	-10 000	-10 000
Årets valutaeffekt	0	0	0	30 719	0	30 719
Endring utsatt skatt omr.diff.	0	0	0	268	0	268
Effekt av sikringsinstrument	0	0	0	-5 336	0	-5 336
Egenkapital 31.12.2023	3 950	144 270	0	41 315	546 481	736 014



www.hatton.no

Konsern	Aksjekapital	Overkurs	Omregningsdifferanse	Annen egenkapital	Minoritetsinteresse	Sum
Egenkapital 01.01.2022	3 708	144 270	7 493	647 620	11 058	814 148
Årsresultat 2022	0	0	0	7 184	367	7 551
Kapitalforhøyelse	100	0	0	0	0	100
Avsatt utbytte	0	0	0	-35 000	-600	-35 600
Årets valutaeffekt	0	0	11 918	0	0	11 918
Endring utsatt skatt omr.diff.	0	0	1 573	0	0	1 573
Effekt av sikringsinstrument	0	0	-5 320	0	0	-5 320
Egenkapital 31.12.2022	3 808	144 270	15 663	619 804	10 825	794 369
Årsresultat 2023	0	0	0	-63 323	295	-63 028
Kapitalforhøyelse	142	0	0	0	0	142
Avsatt utbytte	0	0	0	-10 000	-400	-10 000
Årets valutaeffekt	0	0	30 719	0	0	30 719
Endring utsatt skatt omr.diff.	0	0	268	0	0	268
Effekt av sikringsinstrument	0	0	-5 336	0	0	-5 336
Egenkapital 31.12.2023	3 950	144 270	41 315	546 481	10 719	746 733

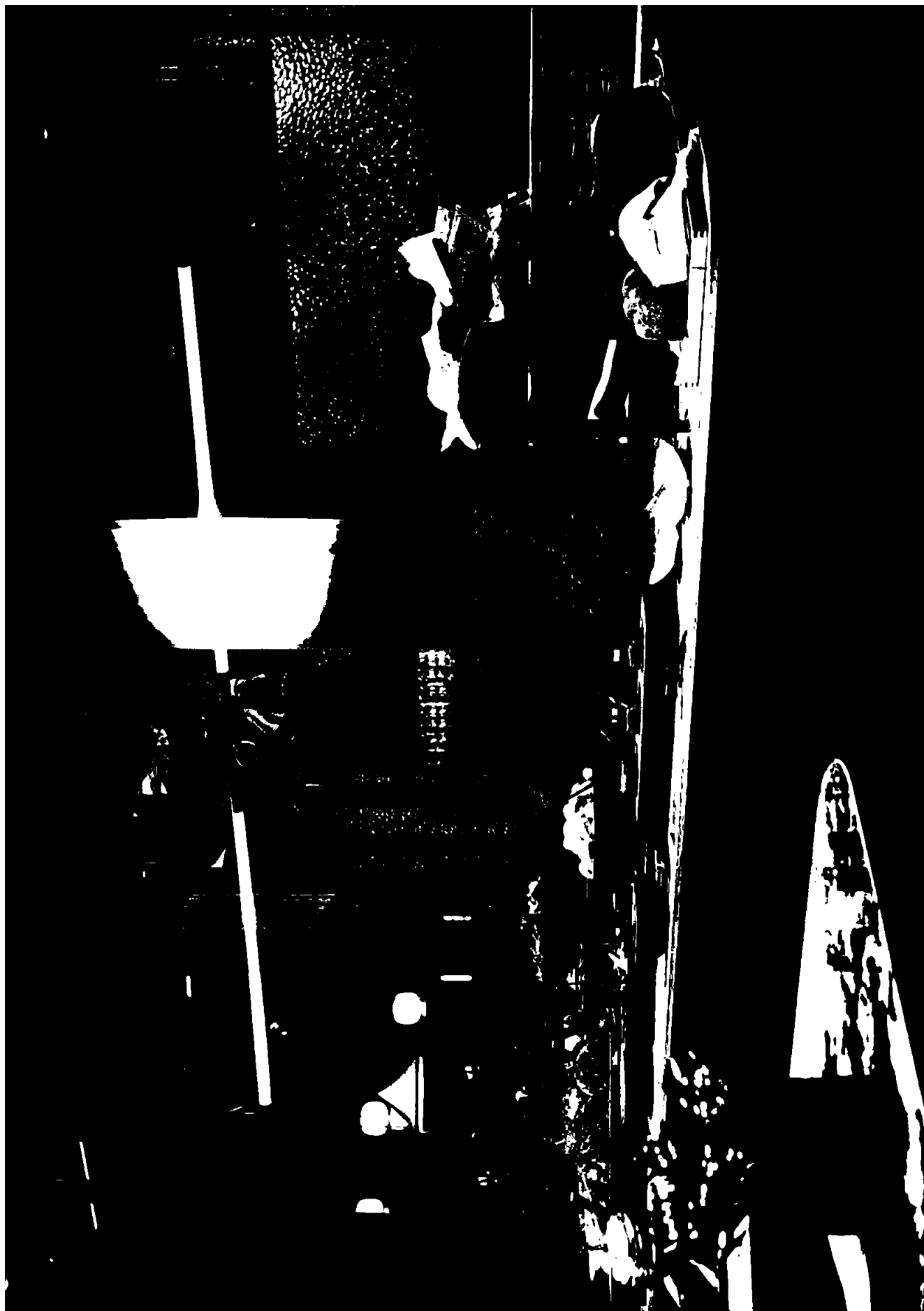
39



Årsrapport 2023

Kontantstrøm-oppstilling

Morselskap		Beløp vises i tusen kr		Konsern	
2023	2022	Note	2023	2022	
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter					
-24	34	1, 3	79 897	65 320	
Innbetalinger av husleie					
21 360	20 032	3	1 312	902	
Innbetalinger av andre inntekter					
0	0	1	10 031	8 250	
Innbetalinger av felleskostnader					
0	10		-13 131	-10 337	
Utbetalinger av felleskostnader					
-523	-371		-15 635	-14 257	
Utbetalinger av eiendomsdriftkostnader					
-6 770	-6 501		-8 332	-7 327	
Utbetalinger av administrasjonskostnader					
-14 692	-14 548		-14 724	-14 548	
Utbetalinger til ansatte, pensjon, arb.giveravg. m.v					
40 454	14 266		9 227	509	
Innbetalinger av renter					
-56 885	-21 522		-60 256	-23 505	
Utbetalinger av renter					
6	-52	12	-973	-325	
Inn-/ utbetalinger av skatter og offentlige avgifter					
-17 076	-8 654		-12 583	4 682	
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter					
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter					
-42	-237	5	-159 443	-238 297	
Inn-/ utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler					
21 317	95 792		18 917	93 392	
Innbetalinger av utbytte					
11 703	-160 993	11	11 703	-160 993	
Inn-/ utbetalinger ved salg/ kjøp av aksjer					
65 213	187 991	10	65 213	187 991	
Inn-/ utbetalinger ved salg/ kjøp av markedsbaserte finansielle omløpsmidler					
-9 043	-54 144		-9 243	-54 144	
Inn-/ utbetalinger utlån					
95 957	-239 471		0	0	
Inn-/ utbetalinger utlån datterselskaper					
185 106	-171 062		-72 851	-172 051	
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter					
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter					
62 500	140 240	13, 14	62 500	140 240	
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld					
-4 648	-12 653	13, 14	-6 402	-15 565	
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld					
-3 020	137 480	14	-3 633	137 480	
Inn-/ utbetalinger ved opptak/ nedbetaling av kortsiktig gjeld					
-9 199	-5 714		-9 199	-5 714	
Netto endring i kassekreditt					
-30 357	-24 975		-30 957	-25 575	
Utbetalinger av utbytte og aksjonærlån					
-255 959	11 843		0	0	
Inn-/utbetalinger av konsernbidrag					
-240 683	246 220		12 309	230 866	
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter					
3 400	-1 163		3 422	-1 203	
Effekt av valutakursendringer på likvider					
-69 252	65 342		-69 703	62 294	
Netto endring i likvider i året					
78 987	13 645		80 629	18 334	
Bankinnskudd per 01.01					
9 734	78 987		10 927	80 629	
Bankinnskudd per 31.12					





Noter til regnskapet for 2023

Beløp vises i tusen kr.

Note 1

Regnskapsprinsipper

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

Datterselskap og konsolidering

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

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

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

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

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

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

Tilknyttet og felleskontrollert selskap

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



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

Tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet vurderes etter egenkapitalmetoden. Dette innebærer at investeringen vurderes til Hathons andel av egenkapitalen, og vår andel av resultatet inntektsføres eller kostnadsføres. På kjøpstidspunktet blir investeringen vurdert til anskaffelseskost. Resultatandelen fratrukket utdelinger fra selskapet tillegges investeringen i balansen. Ved beregning av resultatandelen tas det hensyn til mer- eller mindreværdier på kjøpstidspunktet og internergevinster.

Når Hathons tapsandel overstiger investeringen i et tilknyttet selskap, reduseres først andel av egenkapitalen/aksjeverdien til null. Dersom Hathon har langsiktige utlån til selskapet som anses som en del av nettoinvestering, reduseres disse videre til null. Ytterligere tap regnskapsføres i utgangspunktet ikke med mindre Hathon har en forpliktelse eller intensjon om å dekke dette tapet. Imidlertid kan negativ verdi også oppstå som resultat av utdelinger.

Aksjer i andre selskaper

Investeringer er vurdert til anskaffelseskost for 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.

de og det må anses nødvendig etter god regnskaps-sikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Inntekter

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Forordringer

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

Andre langsiktige fordringer inneholder meglerhonorar, som periodiseres over leieperioden.

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

Valuta

Transaksjoner i utenlandsk valuta regnes om til 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.

43

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 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 så lenge den er urealisert. Ved realisering, reklassifiseres gevinst eller tap til resultatregnskapet. Tilbakebetaling eller konvertering av utlån til egenkapital anses som realisasjon av utlånet.

Kortsiktige plasseringer og finansielle instrumenter

Markedsbaserte finansielle omløpsmidler som inngår i en handelsportefølje vurderes til virkelig verdi. Mottatt utbytte og andre utdelinger fra selskapene 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. Valutalåne fornyes ved utløp. Dette anses ikke som opphør av sikringsforholdet, men er en del av sikringsstrategien.

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

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler er balanseført til anskaffelseskost etter fradrag for akkumulerte av- og nedskrivninger. Kostprisen for anleggsmidler inkluderer utgifter direkte knyttet til anskaffelsen, tilvirkningen eller installasjon av eiendelene.

Det foretas dekomponering av kostprisen på anleggsmidler når anleggsmiddelet består av komponenter

med ulik brukstid. Investering i eiendom er minimum dekomponert i råbygg, interiør/innredning, tekniske anlegg og tomt. For investeringer hvor mer spesifisert informasjon er tilgjengelig, foretas ytterligere oppdeling.

Varige driftsmidler avskrives lineært, slik at driftsmidlets anskaffelseskost avskrives til restverdi over forventet brukstid. Avskrivninger er foretatt fra det tidspunkt driftsmidlet tas i bruk. Tomter avskrives ikke.

Utgifter til periodisk vedlikehold av balanseføres når det utføres med intervall på mer enn ett år. Utgifter til akutte reparasjoner og vedlikehold med kortere intervall blir løpende kostnadsført. Utgifter ved større utskiftninger og fornyelser aktiveres, og erstattet eiendel kostnadsføres.

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

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.

Kontantstrømpoppstilling

Kontantstrømpoppstillingen er utarbeidet etter den direkte metode. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kort-siktige, likvide plasseringer.

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

Bruk av estimater

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





www.hatton.no

Note 4

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

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

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

Lån til ansatte

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

Morselskap	2023	2022	Lønnskostnader	2023	2022	Konsern	2023	2022
	12 003	10 702	Lønninger	12 003	10 702			
	2 205	1 738	Arbeidsgiveravgift	2 205	1 738			
	1 373	1 187	Pensjonskostnader	1 373	1 187			
	456	521	Andre ytelser	487	521			
	-537	-11	Refusjoner	-537	-11			
	15 500	14 137	Sum	15 531	14 137			
	10	9	Gjennomsnittlig antall årsverk	10	9			

Morselskap og konsern

Ytelser til ledende personer

	Daglig leder	Styret	47
Lønn	1 620	100	
Pensjonsutgifter	222	0	
Bonuser etc	25	0	
Annen godtgjørelse	8	0	

Morselskap

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:	2023	2022	Konsern	2023	2022
Lovpålagt revisjon	324	309		855	834
Andre attestasjonstjenester	0	20			29
Sum	324	329	855	855	863

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.



Årsrapport 2023

Note 5

Varige driftsmidler

Morselskap	Bygninger og annen fast eiendom	Driftsløsøre, inventar, kunst og lignende	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	6 439	4 205	10 644
Tilgang	0	42	42
Anskaffelseskost 31.12.	6 439	4 247	10 686
Akk.avskrivning 31.12.	0	-1 898	-1 898
Balanseført pr. 31.12.	6 439	2 349	8 789
Årets avskrivninger	0	338	338
Økonomisk levetid	Evig	3-10 år	0
Avskrivningsplan		Lineær	

Konsern	Anlegg under utførelse	Bygninger og annen fast eiendom	Tomter	Driftsløsøre, inventar, kunst og lignende	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	367 632	825 371	144 544	4 205	1 341 752
Valutajustering ansk.kost	166	50	2 009	0	2 224
Justert anskaffelseskost	367 798	825 421	146 553	4 205	1 343 976
Tilgang	-245 569	401 923	0	5 076	161 430
Avgang utrangering/salg	0	-79 019	0		-79 019
Anskaffelseskost 31.12.	122 229	1 148 325	146 553	9 281	1 426 387
Akk.av- og nedskrivning 31.12.	0	-297 437	-13 840	-2 014	-313 291
Balanseført pr. 31.12.	122 229	850 888	132 712	7 267	1 113 096
Årets avskrivninger	0	25 967	0	454	26 421
Årets nedskrivninger	0	86	1 767	0	1 853
Økonomisk levetid	0	5-100 år	Evig	3-10 år	0
Avskrivningsplan		Lineær		Lineær	



Note 6

Datterselskap

www.hatton.no

Anskaffelseskost

Selskapsnavn	Forretnings- kontor	Eierandel	Balanseført egenkapital ved ansk.	Merverdi/ goodwill	Akk. kapital- endringer	Sum
Gren Forlag AS	Oslo	100 %	-49	120	5 204	5 275
Tonvet 1 AS	Oslo	100 %	-19 014	36 348	53 626	70 959
Hausmannsgate 21 AS	Oslo	100 %	100	0	465 575	465 675
Rådhusgata 2 Oslo AS	Oslo	100 %	100	0	53 917	54 017
Haugesundgate 27 AS	Oslo	100 %	100	0	24 916	25 016
Risavika Havnering 224 AS	Oslo	100 %	100	0	45 909	46 009
Åsenveien AS 12	Oslo	100 %	100	75	31 119	31 294
Gullimaren Egendoms AB	Oslo	100 %	95	0	37 526	37 621
Moenvæien 10 AS	Oslo	100 %	6 428	22 719	4 029	33 176
Øvre Slottsgate 15B AS	Oslo	100 %	100	0	-223	-123
Dronningensgate 6 AS	Oslo	100 %	100	0	6 391	6 491
Bankveien 11 & 14 AS	Oslo	100 %	100	0	11 432	11 532
Durudveien 37/39 AS	Oslo	100 %	2 708	7 617	3 698	14 023
Nedre Sem Barnehage AS	Oslo	100 %	100	0	16 646	16 746
Camilla Colletts vei 11 AS	Oslo	100 %	5 342	0	-1 113	4 229
Ås Sentrum Øst AS	Oslo	80 %	26 672	21 404	0	48 076
Sum anskaffelseskost			23 082	88 283	758 651	870 016

49



Årsrapport 2023

Note 6

Datterselskap (forts.)

Årets resultatandel

Selskapsnavn	Andel årets resultat	Avskrivning merverdier	Nedskrivning	Sum
Gren Forlag AS	-33			-33
Torvet 1 AS	-3 204	-262	-1 767	-5 234
Hausmannsgate 21 AS	-25 781			-25 781
Rådhusgata 2 Oslo AS	3 201			3 201
Haugesundgate 27 AS	4 559			4 559
Risavika Havnering 224 AS	-892			-892
Åsenveien AS 12	2 878			2 878
Gullimaren Egendoms AB	-2 561			-2 561
Moerveien 10 AS	2 415			2 415
Øvre Slottsgate 15B AS	1 017			1 017
Dronningensgate 6 AS	1 265			1 265
Bankveien 11 & 14 AS	607			607
Durudveien 37/39 AS	496	-142		355
Nedre Sem Barnehage AS	-217			-217
Camilla Colletts vei 11 AS	408			408
Ås Sentrum Øst AS	1 178			1 178
Sum resultatandel	-14 644	-404	-1 767	-16 815



Note 6

Datterselskap (forts.)

www.hatton.no

Balanseført verdi

Selskapsnavn	Inngående balanse	Arets resultatandel	Utbytte/kapital	Omregn.-differanse	Sum
Gren Forlag AS	1 406	-33	0		1 373
Tonvet 1 AS	48 548	-5 234	0		43 314
Hausmannsgate 21 AS	197 343	-25 781	250 000		421 561
Rådhusgata 2 Oslo AS	53 789	3 201	-4 335		52 655
Haugesundgate 27 AS	32 788	4 559	-5 959		31 389
Risavika Havnering 224 AS	25 668	-892	0		24 775
Åsenveien AS 12	24 083	2 878	-2 830		24 151
Gullimaren Egendoms AB	2 747	-2 561	0	166	352
Moelveien 10 AS	26 469	2 415	-1 802		27 082
Øvre Slottsgate 15B AS	1 486	1 017	-559		1 944
Dronningensgate 6 AS	7 688	1 265	0		8 953
Bankveien 11 & 14 AS	13 138	607	0		13 745
Durudveien 37/39 AS	8 980	355	-1 120		8 214
Nedre Sem Barnehage AS	6 989	-217	1 000		7 773
Camilla Colletts vei 11 AS	5 968	408	-189		6 188
Ås Sentrum Øst AS	43 298	1 178	-1 600		42 876
Sum balanseført verdi	500 389	-16 815	232 607	166	716 346

51



Note 7

Tilknyttede selskap og felleskontrollert virksomhet

Anskaffelseskost

Selskapsnavn	Forretnings- kontor	Eierandel	Balansført egenkapital ved ansk.	Merverdi/ goodwill	Akk. kapital- endringer	Sum
Norra Hamnen i Lysekil AB	Lysekil, Sverige	49 %	70	6 270	14 775	21 115
Sveanor Fastigheter AB	Stockholm, Sverige	20 %	17		5	22
STOS Fastigheter AB	Stockholm, Sverige	20 %	30		-10	20
Kungsbacka Holding AS	Oslo	41 %	4 684	2 095	-4 325	2 455
Langebro Eiendom ApS	København, Danmark	50 %	300		354 290	354 590
Sum anskaffelseskost			5 100	8 365	364 735	378 201

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

52

Årets resultatandel

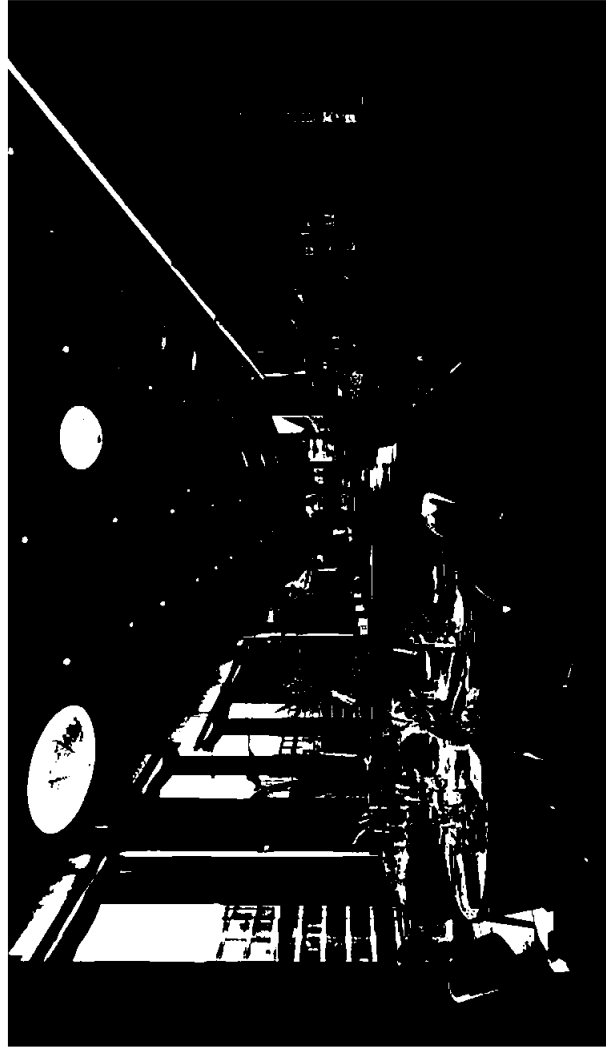
Selskapsnavn	Andel årets resultat	Avskrivning merverdier	Nedskrivning	Sum
Norra Hamnen i Lysekil AB	570	0	0	570
Sveanor Fastigheter AB	-9 539	0	0	-9 539
STOS Fastigheter AB	-938	0	0	-938
Kungsbacka Holding AS	989	-20	0	969
Langebro Eiendom ApS	-39 194	0	0	-39 194
Sum resultatandel	-48 112	-20	0	-48 131

Note 7

Tilknyttede selskap og felleskontrollert virksomhet (forts.)

Balanseført verdi

Selskapsnavn	Inngående balanse	Årets resultatandel	Utbytte/kapitalendringer	Omregningsdifferanse	Sum
Norra Hamnen i Lysekil AB	2 436	570	-1 012	184	2 178
Sveanor Fastigheter AB	25 391	-9 539	-1 006	1 639	16 485
STOS Fastigheter AB	1 600	-938	0	98	760
Kungsbacka Holding AS	6 176	969	-1 265	240	6 120
Langebro Eiendom ApS	499 499	-39 194	0	33 978	494 284
Sum balanseført verdi	535 102	-48 131	-3 283	36 138	519 827





Note 8

Annen finansinntekt og finanskostnad

Morselskap	Konsern	
	2023	2022
	2023	2022
	<i>Annen finansinntekt</i>	
4 946	7 554	4 946
16 472	25 859	16 472
4 821	0	4 821
0	0	1
26 239	33 413	26 240
	<i>Annen finanskostnad</i>	
1 105	4 796	1 105
125	285	125
1 407	1 027	1 467
2 637	6 108	2 697
	Sum	6 133

Note 9

Finansiell markedsrisiko

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

Renterisiko

Konsernet sikrer sin renterisiko gjennom fastrenteavtaler. Disse balanseføres ikke, men resultatføres som rentekostnad etter hvert som betalingene forfaller.

Alle konsernets rentebytteavtaler er av typen hvor det mottas flytende rente og betales fast. Verdien beregnes på grunnlag av markedsrenter på balansedagen.

Konsernet er eksponert for rentebytteavtaler av gjennom tilknyttede selskap og felleskontrollert virksomhet. Disse selskapenes regnskap er omarbeidet til å følge konsernets regnskapsprinsipper før tallene innregnes etter egenkapitalmetoden. Konsernets andel av nominelt beløp og virkelig verdi av rentebytteavtaler er medtatt i tabellen under. Virkelig verdi er omregnet til norske kroner på balansedagen.

Valutarisiko

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

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		Virkelig verdi av rentebytteavtaler		Konsern	
	2023	2022			2023	2022
	403	-418	3,5 % 50 MNOK forf. 21.05.25	-418	403	-418
	4 589	4 680	1,7 % 100 MNOK forf. 04.02.26	4 680	4 589	4 680
	2 469	2 205	2,0 % 50 MNOK forf. 06.01.27	2 205	2 469	2 205
	9 302	9 043	1,9 % 120 MNOK forf. 10.07.29	9 043	9 302	9 043
	-2 448		3,5 % 100 MNOK forf. 07.06.33		-2 448	
	-2 933		3,4 % 100 MNOK forf. 05.06.35		-2 933	
	-1 112		3,4 % 50 MNOK forf. 12.12.33		-1 112	
	10 270	15 511			10 270	15 511
			<i>Lån i valuta (presentert i norske kroner)</i>			
	69 950	64 535	Utlån SEK		47 934	47 488
	0	0	Innlån SEK		-2 674	-4 159
	9 063	0	Utlån DKK		9 063	0
	-239 657	-225 080	Innlån DKK		-239 657	-225 080
	-160 644	-160 545	Sum		-185 335	-181 751

55

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

Note 10

Markedsbaserte finansielle omløpsmidler

Noterte aksjer

	Anskaffelses- kost	Urealisert gevinst/ tap	Markedsverdi/ Bokført verdi
Norsk Hydro ASA	21 703	2 237	23 940
Lerøy Seafood Group ASA	13 495	-5 127	8 368
Cloudberry Clean Energy ASA	14 448	-2 887	11 560
Scandic Hotels Group AB	3 220	2 644	5 864
Sum	52 865	-3 132	49 733

56

Note 11

Aksjer og andeler i andre selskaper

	2023	2022
Resultatført urealisert verdiendring i perioden gevinst (+)/ tap (-)	-26 094	-29 421

Selskap	Anskaffelses- kost	Bokført verdi
Utstillingsplassen Eiendom AS	60 917	60 917
Sonitor IPS Holding AS	24 244	14 943
Topcamp AS	16 803	16 803
Axxelerator Capitol AS	15 206	15 206
Andre investeringer	30 405	21 474
Sum	147 575	129 342



Note 12

Skatt

www.hatton.no

Morselskap	Årets skattekostnad fordeler seg på		Konsern	
	2023	2022	2023	2022
	-4 737	-953	0	0
	0	0	0	46
	-1 512	10	-9 378	-1 551
	-6 249	-943	-9 378	-1 505

Morselskap	Beregning av årets skattegrunnlag		Konsern	
	2023	2022	2023	2022
	-69 571	6 241	-72 406	6 045
	39 951	-17 676	28 563	-20 036
	1 217	7 148	1 217	7 148
	1 670	-46	-84 945	-94 162
	0	0	-1 576	-2 151
	-26 733	-4 334	-129 147	-103 155
	21 530	22 381	0	0
	0	-18 047	0	0
	-5 203	0	-129 147	-103 155
	0	0	0	0

57



Årsrapport 2023

Note 12

Skatt (forts.)

Morselskap	2022		Oversikt over midlertidige forskjeller		Konsern	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022
	533	609	Driftsmidler	259 702	178 953	
	-3 921	-2 704	Langsiktige fordringer og gjeld i valuta	-3 921	-2 704	
	0	0	Varebeholdning	0	-3 232	
	-1 275	-1 275	Utestående fordringer	-2 165	-1 925	
	-167	-208	Gevinst- og tapskonto	442	302	
	-2 160	-524	Andre forskjeller	6 334	5 269	
	0	0	Aksjer og andre finansielle instrumenter mv	0	0	
	-5 203	0	Akkumulert fremførbart underskudd	-286 683	-159 112	
	-12 192	-4 102	Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	-26 292	17 551	
	1 275	1 275	Forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt/-skattefordel	1 275	1 275	
	-10 917	-2 827	Grunnlag for utsatt skatt i balansen	-25 017	18 826	
	-2 402	-622	Utsatt skattefordel (-)/Utsatt skatt (+) (22%)	-5 504	4 142	

Morselskap	2022		Utsatt skatt i skattekostnaden		Konsern	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022
	-1 780	-1 562	Endring utsatt skatt i midlertidige forskjeller	-9 645	-3 124	
	268	1 573	Direkte balansførte forskjeller som påvirker utsatt skatt (22 %)	268	1 573	
	-1 512	10	Sum	-9 378	-1 551	

Morselskap	2022		Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22% av resultat før skatt		Konsern	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022
	-15 306	1 373	22% skatt av resultat før skatt	-15 929	1 330	
	8 789	-3 889	Permanente forskjeller (22%)	6 284	-4 408	
	268	1 573	Andre endringer	268	1 573	
	-6 249	-943	Beregnet skattekostnad	-9 378	-1 505	
	9%	-15%	Effektiv skattesats (Skattekostnad i forhold til resultat før skatt)	13%	-25%	



www.hathon.no

Note 13

Pantsettelse og kausjon

Morselskap		Konsern	
2023	2022	2023	2022
10 897	9 174	Pantsatte datterselskap	0
705 449	491 215	Ikke pantsatte datterselskap	0
716 346	500 389	Sum	0

Morselskap		Konsern	
2023	2022	2023	2022
223	345	Varige driftsmidler	1 098 031
8 565	8 739	Pantsatte driftsmidler	15 065
8 789	9 084	Sum	1 113 096

Morselskap		Konsern	
Gjeld som er sikret med pant			
2023	2022	2023	2022
904 436	150 610	Langsiktig gjeld	964 403
115 864	808 998	Kortsiktig gjeld	118 547
1 020 300	959 608	Sum	1 082 950

59

Morselskap		Konsern	
Kausjonsansvar (NOK)			
2023	2022	2023	2022
8 000	8 000	As Sentrum Øst AS*	0
2 674	4 159	Gullimaren Egendoms AB*	0
113 115	388 795	HM2 AS**	113 115
123 789	400 954	Sum	113 115

Morselskapets gjeld er hovedsakelig sikret gjennom pantsettelse av eiendommene i noen av datterselskapene.

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

**Det er avgitt en selvskyldnerkausjon per 31.12.23 på 75 MDKK for lån knyttet til HM2 AS som eier Copenhagen Spectrum. Dette er et datterselskap i partnerskapet Langebro Eiendom ApS. Vår medeier i Langebro Eiendom ApS har stilt tilsvarende kausjon.



Årsrapport 2023

Note 14

Fordringer og gjeld

Morselskap		Konsern	
2023	2022	2023	2022
Andre langsiktige fordringer (forfall over 1 år)			
8 000	8 000	8 000	8 000
0	0	6 806	5 518
687	638	2 787	913
8 687	8 638	17 593	14 431
Sum			
8 687		17 593	
8 638		14 431	

Morselskap		Konsern	
2023	2022	2023	2022
Andre kortsiktige fordringer (forfall under 1 år)			
410 536	509 584	0	0
3 693	4 327	0	0
21 530	22 381	0	0
747	737	1 305	1 236
1 297	26 243	1 153	26 539
9 063	8	9 063	441
446 866	563 280	11 521	28 216
Sum			
446 866		563 280	
563 280		11 521	
28 216		28 216	

Morselskap		Konsern	
2023	2022	2023	2022
Langsiktig gjeld til kreditinstitusjoner			
904 436	150 610	964 403	213 694
0	0	0	0
904 436	150 610	964 403	213 694
Sum			
904 436		150 610	
150 610		213 694	

Morselskap		Konsern	
2023	2022	2023	2022
Kortsiktig gjeld til kreditinstitusjoner			
115 816	799 751	118 499	801 415
48	9 247	48	9 247
115 864	808 998	118 547	810 662
Sum			
115 864		808 998	
808 998		118 547	
810 662		810 662	

Morselskap		Konsern	
2023	2022	2023	2022
Annent kortsiktig gjeld (forfall under 1 år)			
7 346	6 720	0	0
3 297	28 099	0	0
151 000	178 340	0	0
16 441	10 539	16 441	10 539
1 262	1 009	1 262	1 009
8 198	5 825	8 354	5 923
1 249	1 064	1 249	1 064
4 903	4 688	4 903	4 688
0	0	1 277	1 277
-17	66	6 579	1 821
0	0	19 235	14 195
0	0	630	1 058
193 680	236 349	59 930	41 574
Sum			
193 680		236 349	
236 349		59 930	
41 574		41 574	



www.hathon.no

Note 15

Bankinnskudd

	2023	2022
Bundne skattetrekkmidler utgjør	739	583

Note 16

Aksjekapital og aksjonærinformasjon

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

61

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

	A-aksjer	B-aksjer	C-aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Halgrim Thon	1 338 437	0	0	34 %	72 %
Lamponi Investments AS	0	1 367 188	296 381	42 %	18 %
Jomma AS	0	736 262	211 732	24 %	10 %
Sum	1 338 437	2 103 450	508 113	100 %	100 %

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

Jomma AS er eid 100 % av Jorunn Marie Thon (styremedlem).



Revisors beretning

Årsrapport 2023



BDO AS
Aunedsmyseveien 46
Postboks 1704 Viken
0221 Oslo

Uavhengig revisors beretning Til generalforsamlingen i Hathon Holding AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Hathon Holding AS.

Årsregnskapet består av:

- Selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømsoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipp, og
- Konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og kontantstrømsoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipp.

Etter vår mening:

- Opprytter årsregnskapet gjeldende lovkrav
- Gir selskapsregnskapet et rettsviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsklikk i Norge, og
- Gir konsernregnskapet et rettsviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsklikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Annent informasjon

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

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

BDO AS, et norsk selskapskap, er etablert i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Internettildgang: 10.99.108.60/NO.

Side 1 av 2



www.hathon.no



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

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

Konklusjon om årsberetningen

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvise bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsikk 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 utslittede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskaps 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 utslittede feil, og å angi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utslittede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Steinar Andersen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er medlem i BDO Internasjonell Lønnmed, et europeisk selskap med leperett ansvar, og er del av det transnasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i 105 land og territorier. NO 991466 28 001A.

side 2 av 2

Pernoe Dokumentsøk: 02817_2C85-MG2T-C78C-WC3P-W68PK

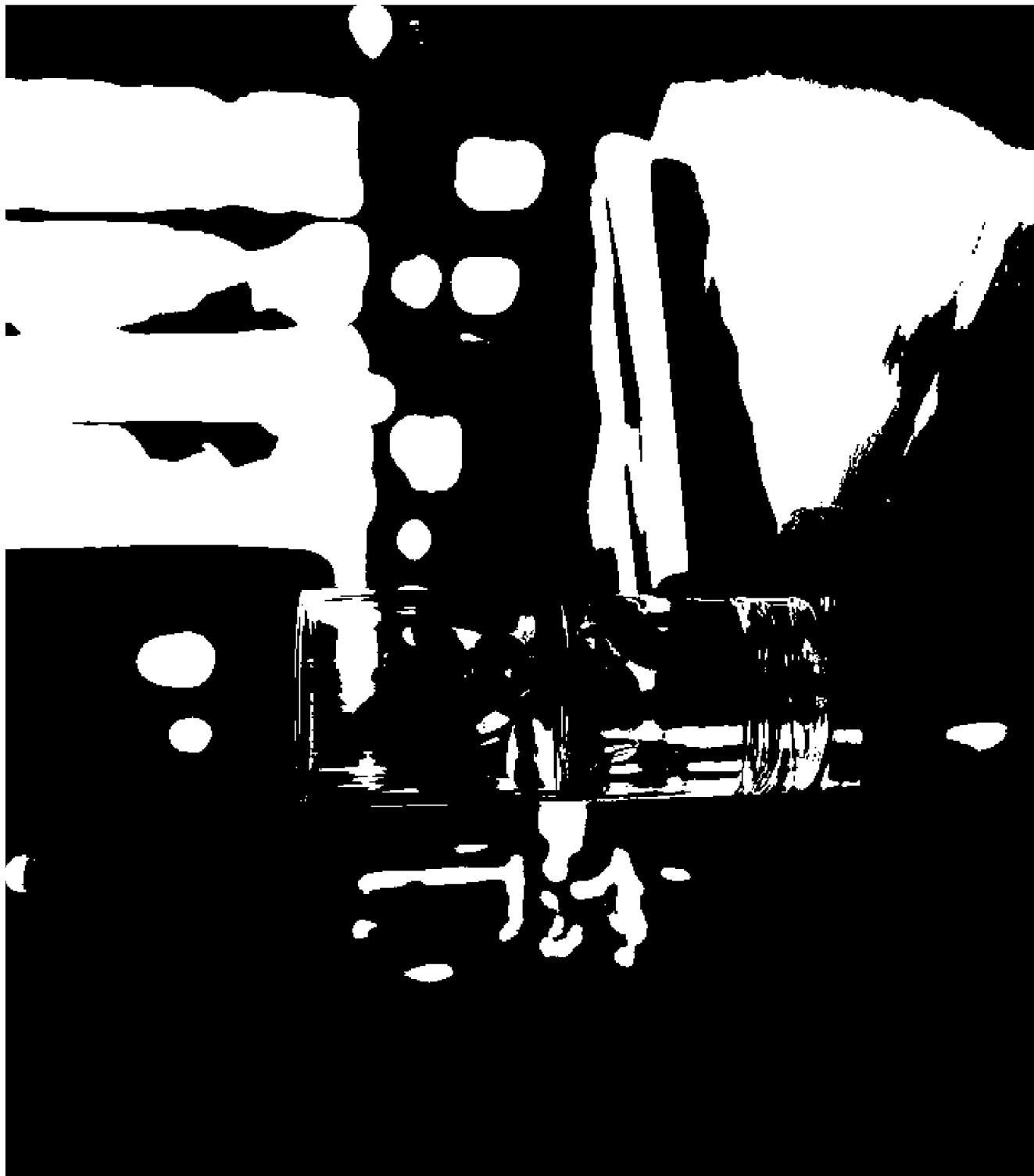


Årsrapport 2023





—
Hathon





BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Hathon Holding AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Hathon Holding AS.

Årsregnskapet består av:

- Selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap 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 2023, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav
- Gir selskapsregnskapet et rettvise bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- Gir konsernregnskapet et rettvise bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Annen informasjon

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

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.



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

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

Konklusjon om årsberetningen

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Steinar Andersen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Andersen, Steinar Harry

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1 359329

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-04-16 21:23:43 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: C88U7-2CB35-MG2TT-CP7BC-WE2JP-W68PK

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>